

**Riksbyggens bostadsrättsförening**  
**Hammarby Strand**



**Årsredovisning**

**Verksamhetsåret**

**2001-09-01—2002-08-31**

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2001-09-01 -- 2002-08-31.

### STYRELSE OCH REVISORER

#### Ordinarie styrelseledamöter:

Gunilla Nordenskjöld, ordförande  
Göran Jönsson, vice ordförande  
Jeanette Edenholt, sekreterare  
Gunnar Källander, ledamot  
Simon Rudholm, ledamot  
Sven-Eric Åberg, ledamot  
Roland Norlin, ledamot utsedd av  
Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter:

Thorbjörn Eriksson  
Per Grybäck  
Hans Sjösten  
Ingrid Fritz, utsedd av  
Riksbyggen

I tur att avgå är Göran Jönsson, Simon Rudholm, Thorbjörn Eriksson och Per Grybäck.

#### Ordinarie revisorer:

Sten Wahlund, utsedd av föreningen  
KPMG

#### Revisorssuppleanter:

Sofia Vårberg, utsedd av föreningen  
KPMG

Valberedning: Jenny Dahl (sammankallande), Birger Sundström och Bengt KÅ Johansson.

Under verksamhetsåret har 14 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits.

## FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Tobaken 2 och 3 belägna på Södermalm. På fastigheten har uppförts 5 huskroppar innehållande 215 bostadslägenheter och 4 kommersiella lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 17 862,5 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

12 1 rum och kök  
71 2 rum och kök  
83 3 rum och kök  
37 4 rum och kök  
12 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Lokalerna har en area på 275,5 m<sup>2</sup>.  
Dessutom finns 90 garageplatser och 6 MC-platser.

Byggnadsår 1997. Inflyttning skedde mellan september 1997 och april 1998.

13

## TAXERINGSVÄRDEN

Fr.o.m. 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett s.k. omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vart sjätte år. Nytt taxeringsvärde gäller fr.o.m. 2000-01-01.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

Taxering 2000	Basvärde	Omräkningstal	Omräknat taxeringsvärde
Bostäder Tobaken 2	92 800 000	1,00	92 800 000
Lokaler Tobaken 2	7 600 000	1,04	7 904 000
Bostäder Tobaken 3	97 600 000	1,00	97 600 000
Lokaler Tobaken 3	<u>2 795 000</u>	1,04	<u>2 906 000</u>
Totalt	200 795 000		201 210 000
Varav byggnadsvärde	160 395 000		160 810 000

Taxering 2001	Basvärde	Omräkningstal	Omräknat taxeringsvärde
Bostäder Tobaken 2	92 800 000	1,24	115 072 000
Lokaler Tobaken 2	7 600 000	1,19	9 044 000
Bostäder Tobaken 3	97 600 000	1,24	121 024 000
Lokaler Tobaken 3	<u>2 795 000</u>	1,19	<u>3 326 000</u>
Totalt	200 795 000		248 466 000
Varav byggnadsvärde	160 395 000		198 370 000

Taxering 2002	Basvärde	Omräkningstal	Omräknat taxeringsvärde
Bostäder Tobaken 2	92 800 000	1,58	146 624 000
Lokaler Tobaken 2	7 600 000	1,50	11 400 000
Bostäder Tobaken 3	97 600 000	1,58	154 208 000
Lokaler Tobaken 3	<u>2 795 000</u>	1,50	<u>4 192 000</u>
Totalt	200 795 000		316 424 000
Varav byggnadsvärde	160 395 000		252 592 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår är för Tobaken 2 1997 och för Tobaken 3 1998. De fem första åren efter att värdeår åsatts är föreningen befriad från fastighetsskatt på bostäder. Fastighetsskatten på lokaler är 1%.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i If gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

## ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetsservice och städning. Yttre skötsel ombesörjs från 2001-01-01 av Falcett.

13

Som vicevärd har Per Hellgren arvoderats sedan 2000-05-01 och därmed övertagit delar av Riksbyggens förvaltningsfunktioner.

## LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl. sociala avgifter har utgjort:

Styrelse	103 450
Övriga arvoden	35 171
Vice värd	10 480

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Planerat underhåll

Kostnaden för planerat underhåll har under verksamhetsåret uppgått till 98.758 kr vilket belopp har belastat föreningens underhållsfond. Det planerade underhållet fördelar sig enligt följande:

Demontering av manglar	31 250
Montering fällstolar	34 625
Byte av cylindrar, installation kodlås	23 905
Underhållsadministration	8 978

### Reparationer och Serviceavtal

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 193.669 kr, som fördelar sig enligt följande:

	02-08-31	01-08-31
Fast. rep genom Riksbyggens felanmälan	41 712	15 350
Lokaler	1 558	2 319
Gemensamma utrymmen	9 566	0
Brandskyddskontroll	0	53 416
Huskropp utvändigt	1 870	0
VVS-installationer	7 178	18 807
Utrustning, elinstallationer	7 352	908
Reparation tvättstuga	14 649	23 978
Låssystem	4 154	15 289
Tidslås miljöstugor	0	31 651
Tvätt, slipning dörrar	0	92 878
Hissar	81 811	91 857
Markytor	3 127	19 987
Vandalisering	2 138	0
Självrisk, skada	7 300	0
Underhållsadministration	11 254	35 109

### Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter har gjorts den 19 september 2001 och 11 juni 2002.

19

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2001-09-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2002-08-31
Sv Bostadsfinansierings AB	6,70	64 000 000	2003-06-06	0	64 000 000
Sv Bostadsfinansierings AB	7,41	42 862 248	2003-06-06	0	42 862 248
Sv Bostadsfinansierings AB	5,12	22 753 682	2006-03-15	103 748	22 649 934
Sv Bostadsfinansierings AB	5,34	22 753 682	2008-12-17	103 748	22 649 934
Sv Bostadsfinansierings AB	5,23	<u>19 413 354</u>	Ränterörligt	<u>102 204</u>	<u>19 311 150</u>
		171 782 966		309 700	171 473 266

Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld 429 268  
Varav redovisat som långfristig skuld 171 043 998

### Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 175 556 000 kronor.

### ALLMÄNT

Föreningen bildades 1988-11-11 och inregistrerades 1989-03-28 med namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Mandeln. 1995-03-20 bytte föreningen namn till Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand. Vid extrastämmor 1996-06-17 och 1996-09-02 antog föreningen nya stadgar som registrerades hos PRV 1996-10-25.  
Den ekonomiska planen registrerades 1997-05-12

### ÅRET SOM GÅTT

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Den 9 januari genomfördes den ordinarie föreningsstämman. Hela söndagen den 8 september ägnade styrelsen åt såväl avstämning av pågående styrelsearbete, som planering av det fortsatta arbetet.

Nya styrelsemedlemmar har flitigt deltagit i den utbildning för föreningsstyrelser som Riksbyggens representantskap erbjuder - både i form av kvällsföreläsningar och internatkurser.

På Riksbyggens representantskaps årsmöte i april representerades vår förening av två styrelsemedlemmar. Styrelsen har också deltagit i temakvällar och lunchträffar. Ordförande har deltagit i ordförandekonferens, allt arrangerat av representantskapet.

### Sammanfattning av årets arbeten

#### Ekonomi/avtal/fastighetskötsel:

Även i år arbetar en grupp i styrelsen med översyn av de olika förvaltningsavtalen, vilket innebär att avtalen med Riksbyggen är uppsagda för omförhandling.

P.g.a. Perre fått förändringar i sitt ordinarie arbete, har hans uppdrag som vicevärd förändrats. Styrelsen arbetar på att finna en lösning så att medlemmarna även i fortsättningen ska få en bra service.

I alla entréer har, med anledning av en bifallen motion till stämman, väggfasta bänkar monterats. Årlig storstädning i tvättstugor och allmänna utrymmen har genomförts. Garaget har under året städats två gånger.

*M*

Under hösten har alla träpartier vid entréer och kommersiella lokaler återigen oljats in. Den stadgeenliga besiktningen genomfördes under juni månad. Besiktningen är kopplad till fastighetens underhållsplan som också skall uppdateras. Av protokollet framgår att taken på husen på husen Tengdahlsgränd 47/49 bör målas om p.g.a. att måsarna har lämnat sina "visitkort". Plåten mår inte särskilt bra av detta.

"Måsterorn" gav oss i somras anledning att från Stockholms miljöförvaltning beställda avskjutning av måsar och trutar. Vi hoppas ha nytta av detta även den kommande sommaren. Måsarna stör ju oss dessutom med sina "tidiga vanor".

Föreningen är numera fullvärdig medlem i Norra Hammarbyhamnens sopsugssamfällighetsförening. Styrelsen har organiserat och genomfört:

städdagar vår och höst.

skaffat fler sopkärl i soprummen och ett särskilt kärl för gammal jord i "komposthagen" efter ett gemensamt beslutat av de boende i flertalet portar, har kodlåsen i "deras" entréer aktiveras.

Enligt rapport från Katarina närpolis har inga inbrott rapporterats. I skrivande stund har några boende tyvärr upptäckt inbrott både i källarförråd och i garage.

Årsstämman 2001 gav styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för en utflyttning av befintliga balkongräcken. Utflyttningen skulle bli i storleksordningen en till två decimeter. Den tillträdande styrelsen behandlade uppdraget och enades om några väsentliga grundförutsättningar.

Styrelsen tolkade årsstämmans uppdrag så att en utredning skulle omfatta hela föreningen.

En avgörande fråga för utredningsarbetet var om en utflyttning av räcken krävde bygglov.

En eventuell utflyttning av balkongräcken måste ske samordnat i föreningens regi.

Styrelsen har efter kontakter med stadsbyggnadskontoret och några arkitektkontor kommit fram till att en utflyttning skulle kräva bygglov och att enbart kostnaderna för att ta fram underlag till en ansökan skulle uppgå till ca 50.000 kr exklusive moms. Några medel för detta fanns inte i föreningens budget.

Styrelsen stod inför valet att antingen kalla in en extra stämma som skulle ta ställning till om utredningen skulle gå vidare med medel ur föreningens reserver eller att tillsammans med motionärerna enas om ett avslutande av styrelsens uppdrag.

Styrelsen informerade motionärerna om förutsättningarna som framkommit. Styrelsen föreslog att motionärerna själva skulle utreda om intresse finns hos de lägenheter som har de grunda balkongerna och att själva driva frågan på samma sätt som den grupp som utreder om nya balkonger kan byggas i ett av husen. Motionärerna accepterade denna handlingslinje varefter styrelsen ansåg att frågan utretts så långt som möjligt.

### Öppet Hus

Både under våren och hösten har föreningens medlemmar inbjudits till Öppet hus. Denna direktkontakt med medlemmarna är ovärderlig för styrelsens arbete och vi hoppas att ännu fler ska sluta upp kommande säsonger

Utgivning av informationsbladet Bryggan har fortsatt med hittills i år fem nr.

### Arbetsgrupper

Föreningsmedlemmar har varit aktiva i de olika arbetsgrupperna. För närvarande arbetar följande grupper:

- garage/säkerhet,
- trädgård,
- IT,
- lokal
- information

3

Vid varje styrelsemöte avrapporteras hur arbetet i grupperna fortgår eller lämnar grupperna förslag till beslut.

Garage/säkerhetsgruppen har fortsatt att övervaka säkerheten i garage och andra utrymmen och har därför genomfört ett utbyte av nycklar och passerkort. Gruppen har också sett till att storstädningen av garaget genomförts.

Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört två trädgårdsdagar. På vårens trädgårdsdag planterades ett stort antal rododendronbuskar. Många boende har önskat sig vintergröna växter. En del fula träd och buskar har tagits bort. Höstens trädgårdsdag hjälpte många flitiga medlemmar till att flytta växter.

IT-gruppen har konstruerat en välbesökt Hemsida. Förening har fått mycket beröm för den – inte bara från föreningens egna medlemmar.

Lokalgruppen håller kontinuerligt uppsikt över uthyrningsbara lokaler som finns i våra fastigheter.

Grannsamverkansgruppen har av olika skäl inte heller i år haft några sammankomster, men boende i allt flera portar har träffats helt informellt. Detta är grannsamverkan i ordets rätta bemärkelse!

Styrelsen tackar alla medlemmar i de olika grupperna för deras insatser under året, men också alla övriga boende, som på olika sätt arbetat för att skapa trivsel, gemenskap och säkerhet i vår förening!

## FÖRSLAG INFÖR DET KOMMANDE VERKSAMHETSÅRET

Mål för år 2003:

- Bättre och en mer kostnadseffektiv förvaltning av föreningens ekonomi och fastigheter.
- Fler medlemmar i arbetsgrupper och fler arbetsgrupper.
- Bättre information till medlemmarna.
- Bättre information till nyinflyttade.

Styrelsen ska verka för att utöka de boendes engagemang i så många frågor som möjligt samt fortsätta stödja de olika arbetsgrupperna och verka för att fler bildas. Det är önskvärt att en styrelsemedlem är ansvarig för en arbetsgrupp. Detta är dock inte på något sätt ett krav.

Ekonomi och avtal

- Fortsatt översyn av gällande avtal, för att kunna sänka föreningens kostnader.
- Utredda nya alternativ för att få en bättre och trivsammare förvaltning av våra fastigheter och trädgård.

Förbättrad information

- Öppet Hus i olika former kommer att fortsätta.
- Bryggan kommer att ges ut såsom hittills, allt för att medlemmarna skall vara välinformerade.

Arbetsgrupper

- Styrelsen skall på bästa sätt stödja de medlemmar som vill starta nya arbetsgrupper.

Planerade reparationer:

- plåttaken på fastigheterna Tengdahlsgratan 47/49 ska målas
- övriga tak ska göras rena; lavar och annat har under de fem åren samlats och försvårar vattenavrinningen.

13



Under försommaren planeras också för firandet av föreningens femårsjubileum.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets överskott	1 462 959
ökat med tidigare års balanserade överskott	706 141
tillsammans	<u>2 169 100</u>
avsättes till resultatutjämningsfond	<u>-521 000</u>
balanseras i ny räkning	1 648 100

13

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2001-09-01 2002-08-31</i>	<i>2000-09-01 2001-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	15 219 968	14 802 558
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 20 233	- 25 141
Bränsle lokal		23 182	23 091
Övriga förvaltningsintäkter	3	0	2 777
		<u>15 222 916</u>	<u>14 803 285</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 193 669	- 401 549
Underhåll	4	- 415 000	- 415 000
Fastighetskatt, lokal		- 145 067	- 118 500
Driftskostnader	5	-4 810 107	-4 630 547
Övriga kostnader	6	- 68 246	- 35 899
Personalkostnader	7	- 204 379	- 187 542
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 311 200	- 287 594
		<u>-6 147 668</u>	<u>-6 076 631</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 075 248</b>	<b>8 726 655</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning Rb Representantskap		1 200	1 200
Ränteintäkter	9	496 830	482 498
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 650 765	2 980 892
Räntekostnader	10	-10 761 085	-10 789 284
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 462 959</b>	<b>1 401 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 462 959</b>	<b>1 401 960</b>

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	309 591 023	309 900 723
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	0	1 500
		<u>309 591 023</u>	<u>309 902 223</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>309 611 023</b>	<b>309 922 223</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 675	11 698
Kundfordringar		1 575	0
Skattefordringar		1 083 591	676 982
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	13	959 271	1 009 672
		<u>2 046 112</u>	<u>1 698 352</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Specialutlåning till Riksbyggen	14	9 600 000	8 900 000
		<u>9 600 000</u>	<u>8 900 000</u>
<b>Kassa och bank</b>	15	1 845 521	167 604
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 491 633</b>	<b>10 765 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>323 102 657</b>	<b>320 688 179</b>

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-08-31</i>	<i>2001-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 790 000	139 790 000
		<u>139 790 000</u>	<u>139 790 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Resultatutjämningsfond		3 595 600	2 868 600
Balanserat resultat		706 141	31 180
Årets resultat		1 462 959	1 401 960
		<u>5 764 700</u>	<u>4 301 741</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>145 554 700</i></b>	<b><i>144 091 741</i></b>
 <i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	17	2 623 242	2 307 000
		<u>2 623 242</u>	<u>2 307 000</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	18	171 043 998	171 473 286
		<u>171 043 998</u>	<u>171 473 286</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 149 790	180 919
Övriga skulder, korta	19	554 968	375 380
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	20	2 175 959	2 259 853
		<u>3 880 717</u>	<u>2 816 152</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>177 547 957</i></b>	<b><i>176 596 438</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>323 102 657</u></b>	<b><u>320 688 179</u></b>

**Ansvarsförbindelser**

**Inga**

**Inga**

**Ställda panter**

*Fastighetsinteckningar*

175 556 000

175 556 000

*K*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2002-08-31

2001-08-31

Belopp i kr om inget annat anges

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningens lån har under året amorterats med 309.700 kr. Motsvarande har skrivits av på fastigheterna.

Inventarier skrivs av på 5 år.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 836 755	13 433 745
Hyror, lokaler	497 925	479 225
Hyror, garage	885 287	889 588
	<u>15 219 968</u>	<u>14 802 558</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 996	- 2 865
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 18 237	- 22 276
	<u>- 20 233</u>	<u>- 25 141</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Avser tvättcylinder mm	0	2 777
	<u>0</u>	<u>2 777</u>

### Not 4 Underhåll

Avsättning till underhållsfonden	415 000	415 000
Nedlagda underhållskostnader	98 758	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 98 758	0
	<u>415 000</u>	<u>415 000</u>

14

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Tomträttsavgäld	888 859	888 800
Fastighetsförsäkring	64 195	60 270
Arvode förvaltning och skötsel	364 446	488 954
Kabel-TV	140 652	139 296
Administration (styrelse och revision)	39 599	21 140
Fastighetsservice	214 842	254 548
Fastighetsskötsel Falcett	140 491	66 847
Trädgårdsskötsel	103 900	112 806
Städ	468 262	355 620
Besiktningar	7 331	0
Snöröjning	163 452	99 882
Förbrukningsmateriel	33 459	47 094
Vatten	245 243	186 862
El	260 885	297 020
Uppvärmning	1 444 183	1 405 511
Sophantering	230 308	205 897
	<hr/> 4 810 107	<hr/> 4 630 547
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		
Boendebroschyr	8 188	0
Kontorsmateriel	12 517	9 188
Telefon och porto	22 384	17 836
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	5 375
Konsultarvoden	13 000	0
Administrativa kostnader	5 707	2 920
Övriga externa kostnader	0	580
	<hr/> 68 246	<hr/> 35 899
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<i>Föreningen har inga anställda.</i>		
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	103 450	76 925
Övriga arvoden	32 311	11 554
Föreningsvald revisor	2 860	2 650
Lön vicevärd	10 480	28 730
Utbildning, förtroendevalda	13 200	14 250
Summa	<hr/> 162 301	<hr/> 134 109
Sociala kostnader	42 078	53 433
	<hr/> 204 379	<hr/> 187 542

17

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
<b>Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	309 700	286 094
Maskiner och inventarier	1 500	1 500
	<u>311 200</u>	<u>287 594</u>
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med FSB	11 723	7 735
Ränteintäkter spec. utlån till RB	478 726	474 763
Övrigt	6 381	0
	<u>496 830</u>	<u>482 498</u>
FSB = Föreningssparbanken RB = Riksbyggen		
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	10 761 085	10 789 284
	<u>10 761 085</u>	<u>10 789 284</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	310 636 005	310 636 005
	<u>310 636 005</u>	<u>310 636 005</u>
<b>Summa ack. anskaffningsvärden</b>	<b>310 636 005</b>	<b>310 636 005</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 735 282	- 449 188
	<u>- 735 282</u>	<u>- 449 188</u>
Årets avskrivning enligt plan	- 309 700	- 286 094
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>	<b>-1 044 982</b>	<b>- 735 282</b>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	<u>309 591 023</u>	<u>309 900 723</u>
Planenligt restvärde mark vid årets slut	0	0
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>309 591 023</b>	<b>309 900 723</b>

Taxeringsvärden redovisas i förvaltningsberättelsen.

R

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
<b>Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 500	7 500
	<u>7 500</u>	<u>7 500</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 6 000	- 4 500
	<u>- 6 000</u>	<u>- 4 500</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 500	- 1 500
	<u>- 1 500</u>	<u>- 1 500</u>
	<u>- 7 500</u>	<u>- 6 000</u>
<b>Summa ack. avskr. enligt plan</b>		
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	0	1 500
	<u>0</u>	<u>1 500</u>
<b>Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter</b>		
Räntebidrag	491 936	555 412
Ränteintäkter spec. utl. till RB	255 117	254 390
Övrigt	212 218	199 870
	<u>959 271</u>	<u>1 009 672</u>
<b>Not 14 Specialutlåning till Riksbyggen</b>		
90 dagar t o m 2002-10-03, ränta 4,35 %	2 400 000	
90 dagar t o m 2002-11-09, ränta 4,30 %	1 200 000	
Övr långfristiga fordringar t o m 2003-06-06, ränta 5,80 %	3 000 000	
Övr långfristiga fordringar t o m 2003-06-06, ränta 5,95 %	3 000 000	
	<u>9 600 000</u>	
<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med FSB	1 840 521	162 604
	<u>1 845 521</u>	<u>167 604</u>

*M*



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

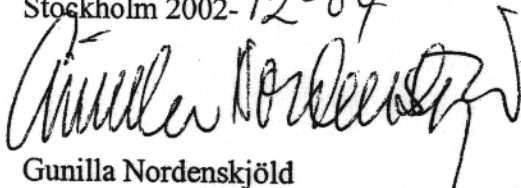
	2002-08-31	2001-08-31	
<b>Not 16 Eget kapital</b>			
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Res utj.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	139 790 000	2 868 600	1 433 141
Disposition enl stämmobeslut		727 000	- 727 000
Årets resultat			1 462 959
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 790 000</b>	<b>3 595 600</b>	<b>2 169 099</b>
 <b>Not 17 Föreningens underhållsfond</b>			
Behållning vid årets början		2 307 000	1 892 000
Avsättning enligt plan		415 000	415 000
Uttag ur fond		- 98 758	0
<b>Behållning vid årets slut</b>		<b>2 623 242</b>	<b>2 307 000</b>
 <b>Not 18 Fastighetslån, långa</b>			
Fastighetslån		171 473 266	171 782 966
Avgår nästa års amortering		- 429 268	- 309 680
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>171 043 998</b>	<b>171 473 286</b>
 <b>Not 19 Övriga skulder, korta</b>			
Övriga kortfristiga låneskulder		429 268	309 680
Övriga skulder		125 700	65 700
		<b>554 968</b>	<b>375 380</b>

17


## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2002-08-31	2001-08-31
<b>Not 20 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna sociala avgifter	796	0
Räntekostnader	1 244 014	1 244 014
Förutbetalda hyror och avgifter	658 700	671 210
Upplupna drift- och underhållskostnader	272 449	344 629
	<u>2 175 959</u>	<u>2 259 853</u>

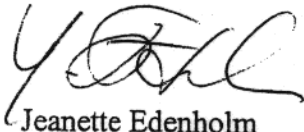
Stockholm 2002-12-04




Gunilla Nordenskjöld




Göran Jönsson



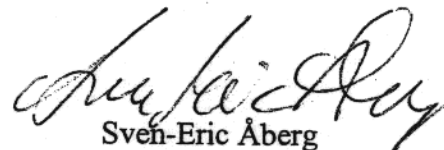
Jeanette Edenholt



Gannar Källander



Simon Rudholm



Sven-Eric Åberg



Roland Norlin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2003-01-07



Sten Wahlund  
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand

Org nr 716420-4724

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2001-09-01—2002-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 januari 2003



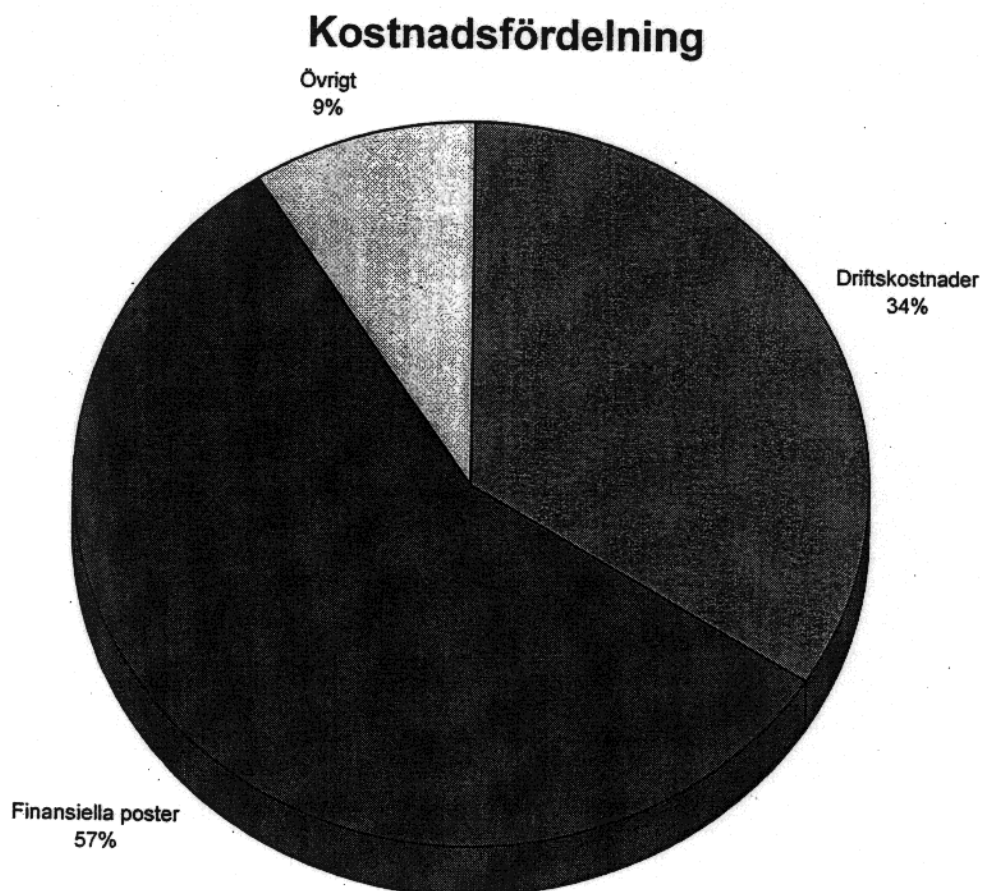
Sten Wahlund  
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

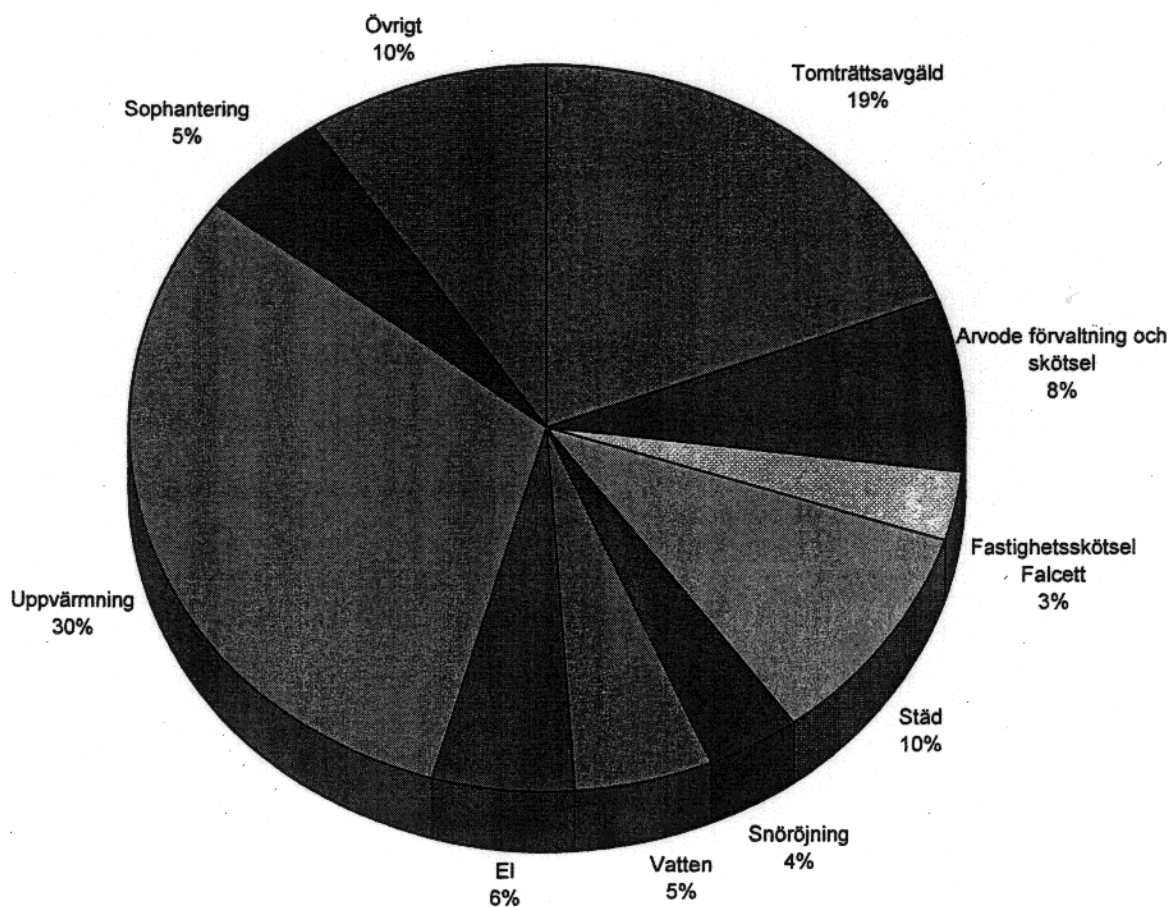
<b>Kostnadsfördelning</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Reparationer	193 669	401 549
Underhåll	415 000	415 000
Fastighetskatt, lokal	145 067	118 500
Driftskostnader	4 810 107	4 630 547
Övriga kostnader	68 246	35 899
Personalkostnader	204 379	187 542
Avskrivningar av anläggningstillgångar	311 200	287 594
Finansiella poster	8 109 120	7 807 192
<b>Summa kostnader</b>	<b>14 256 788</b>	<b>13 883 823</b>



### Driftkostnadsfördelning

Tomträtsavgäld	888 859	888 800
Fastighetsförsäkring	64 195	60 270
Arvode förvaltning och skötsel	364 446	488 954
Kabel-TV	140 652	139 296
Administration (styrelse och revision)	39 599	21 140
Fastighetsservice	214 842	254 548
Fastighetsskötsel Falcett	140 491	66 847
Trädgårdsskötsel	103 900	112 806
Städ	468 262	355 620
Besiktningar	7 331	0
Snöröjning	163 452	99 882
Förbrukningsmateriel	33 459	47 094
Vatten	245 243	186 862
El	260 885	297 020
Uppvärmning	1 444 183	1 405 511
Sophantering	230 308	205 897
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 810 107</b>	<b>4 630 547</b>

### Driftkostnadsfördelning



### Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):	18138	18138
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträtsavgäld	49	49
Fastighetsförsäkring	4	3
Arvode förvaltning och skötsel	20	27
Kabel-TV	8	8
Administration (styrelse och revision)	2	1
Fastighetsservice	12	14
Fastighetsskötsel Falcett	8	4
Trädgårdsskötsel	6	6
Städ	26	20
Besiktningar	0	0
Snöröjning	9	6
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	14	10
El	14	16
Uppvärmning	80	77
Sophantering	13	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>265</b>	<b>255</b>