

Riksbyggens bostadsrättsförening
Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret
2002-09-01-2003-08-31



Dagordning § 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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.*
- t) Stämmans avslutande.*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-09-01 -- 2003-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

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

Styrelsesuppleanter:

Eva Blomqvist
Per Grybäck
Hans Sjösten
Ingrid Fritz, utsedd av
Riksbyggen

I tur att avgå Gunilla Nordenskjöld, Jeanette Edenheim, Sven Erik Åberg och Hans Sjösten.

Ordinarie revisorer:

Sofia Vårberg, utsedd av föreningen
KPMG

Revisorssuppleanter:

Karin Svärdsudd, 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 m² 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 m².
Dessutom finns 88 garageplatser och 6 MC-platser.

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

12

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 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 |

| Taxering 2003 | Basvärde | Omräkningstal | Omräknat taxeringsvärde |
|---------------------|------------------|---------------|-------------------------|
| Bostäder Tobaken 2 | 92 800 000 | 1,70 | 157 760 000 |
| Lokaler Tobaken 2 | 7 600 000 | 1,56 | 11 856 000 |
| Bostäder Tobaken 3 | 97 600 000 | 1,70 | 165 920 000 |
| Lokaler Tobaken 3 | <u>2 795 000</u> | 1,56 | <u>4 360 000</u> |
| Totalt | 200 795 000 | | 339 896 000 |
| Varav byggnadsvärde | 160 395 000 | | 271 216 000 |

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.

Som vicevärd har Per Hellgren arvoderats t.o.m. 2002-12-31 och därefter Simon Rudholm.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl. sociala avgifter har utgjort:

| | |
|----------------|--------|
| Styrelse | 91 320 |
| Övriga arvoden | 73 325 |
| Vicevärd | 28 080 |

K

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Kostnaden för planerat underhåll har under verksamhetsåret uppgått till 100.101 kr vilket belopp har belastat föreningens underhållsfond. Det planerade underhållet fördelar sig enligt följande:

| | |
|--------------------------|--------|
| Målning | 17 250 |
| Balkonger | 12 500 |
| Uteplats | 61 250 |
| Underhållsadministration | 9 101 |

Reparationer och Serviceavtal

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 386.688 kr. som fördelar sig enligt följande:

| | 03-08-31 | 02-08-31 |
|--|----------|----------|
| Fast. Rep genom Riksbyggens felanmälan | 47 245 | 41 712 |
| Lokaler | 0 | 1 558 |
| Gemensamma utrymmen | 19 083 | 9 566 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 1 870 |
| VVS-installationer | 5 700 | 7 178 |
| Utrustning, elinstallationer | 7 808 | 7 352 |
| Reparation tvättstuga | 29 501 | 14 649 |
| Låssystem | 0 | 4 154 |
| Hissar | 81 362 | 81 811 |
| Markytor | 2 774 | 3 127 |
| Vandalisering | 0 | 2 138 |
| Självrisk, skada | 0 | 7 300 |
| Tak | 19 819 | 0 |
| Värmegarage | 4 300 | 0 |
| Värme/ventilation | 6 964 | 0 |
| Brandvarnare | 92 063 | 0 |
| Byte kablar kabel TV-nät | 28 045 | 0 |
| Övrigt (låscylindrar, nycklar) | 6 734 | 0 |
| Underhållsadministration | 35 290 | 11 254 |

Stadgenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter har gjorts den 25 juni 2003.

M

FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

| Låneinstitut | Ränta i % | Ing. skuld 2002-09-01 | Bundet till datum | Årets amortering | Utg.skuld 2003-08-31 |
|----------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Sv Bostadsfinansierings AB | 4,22 | 64 000 000 | 2007-04-16 | 56 320 | 24 943 680 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 3,58 | 42 862 248 | 2004-06-07 | 6 900 756 | 24 961 492 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 5,12 | 22 649 934 | 2006-03-15 | 112 306 | 22 537 628 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 5,34 | 22 649 934 | 2008-12-17 | 112 306 | 22 537 628 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 3,75 | 19 311 150 | Ränterörligt | 110 634 | 19 200 516 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 3,78 | 0 | 2005-03-24 | 0 | 25 000 000 |
| Sv Bostadsfinansierings AB | 4,43 | 0 | 2008-06-17 | 0 | 25 000 000 |
| | | 171 473 266 | | 7 292 322 | 164 180 944 |

Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld 450 878
Varav redovisat som långfristig skuld 163 730 066

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 16 januari genomfördes den ordinarie föreningsstämman i Pumpan. Färre medlemmar än som vanligen brukar närvara hade mött upp (knappt 30%).

Styrelsen har ägnat två hela söndagar åt avstämning/planering av det pågående styrelsearbetet. Tiden för styrelsemötena på kvällar har en tendens att inte räcka till och då behövs extratimmar till fördjupning.

Styrelsemedlemmarna har som under tidigare år flitigt deltagit i den utbildning som Riksbyggens Representantskap erbjuder – kurser kvällstid och internat fredag/lördag eller som lunchträffar kring olika teman.

Styrelsen har också erbjudits och deltagit i föreläsningar och seminarier anordnade av externa organisationer ex vis vår nuvarande långgivare SBAB.

Under föregående år har två styrelsemedlemmar representerat föreningen vid Representantskapets årsmöte våren 2003 och halvårsmöte hösten 2003.

Föreningens boende har under våren inbjudits till ett informationsmöte om brandskydd. De boende visade tyvärr mycket dåligt intresse för denna viktiga angelägenhet. Brandmyndighetens skyltar har under hösten anslagits i alla portar.

K

Sammanfattning av årets arbete

Från och med årsskiftet har vicevärden Simon Rudholm och Riksbyggens fastighetsskötare inlett ett nära och praktiskt samarbete. Simon gör rondering i våra allmänna utrymmen två gånger i månaden och sedan åtgärdar fastighetsskötaren Tor de fel som Simon antecknat. Eftersom det är samma personer som kontinuerligt sköter dessa uppgifter blir de uppkomna felen så småningom färre och färre.

Årlig storstädning av tvättstugor och allmänna utrymmen har skett, liksom att garaget under året har städats två gånger. I garaget har också avrinningen förbättrats genom att "spår" skurits in i betonggolvet.

På nyåret lät föreningen montera brandvarnare i alla lägenheter.

Golven i grovsoprum och sorteringsrum har målats, allt för att underlätta städningen.

Under hösten har skadade "ytterhörn" på trapplan och entréer reparerats genom att rostfria hörnlistor satts upp.

Under året har föreningen haft problem med kabelnätet. Reparation krävdes och ett flertal kablar har blivit utbytta.

Vidare har ComHem tagit bort CNN som vi tidigare haft som en extra bonus.

Den stadgeenliga besiktningen av fastigheterna genomfördes under juni månad. Eftersom någon takmålning ej gjorts under det gångna året, anstår detta arbete till nästa sommar.

Styrelsen har organiserat och genomfört:

- ° städdagar höst och vår
- ° ett antal "Öppna Hus"
- ° utgivning av 4 st infoblad "Bryggan"

Efter bitvis hårda förhandlingar med de större aktörerna på bostadslånemarknaden placerade föreningen om drygt 100 miljoner av de lån som löpte ut den 6 juni 2003.

Vi valde att även i fortsättningen låta SBAB svara för finansieringen eftersom de kunde erbjuda den för oss mest fördelaktiga kombinationen av räntor och bindningstider.

Efter omläggningen av lånen har föreningens årliga räntekostnader minskat från ca 10,7 miljoner till ca 7,2 miljoner dvs. med ca 30 %.

Eftersom föreningens ekonomi är mycket god, valde styrelsen att i samband med omläggningen av lånen även göra en extraamortering på nästan 7 miljoner.

Den minskade skuldsättningen kommer att bidra till att våra räntekostnader framöver kommer att vara lägre.

Grannsamverkansgruppen har under våren haft ett möte i föreningslokalen. Under hösten har gruppen varit på informationsmöte med andra grannsamverkansgrupper tillsammans med Katarina Närpolisområde. Tråkigt nog har några bilägare utsatts för inbrott i sina bilar i garaget.

Trädgårdsgruppen har tillsammans med flitiga boende fortsatt att försköna vår vackra trädgård genom ny-och omplantering av växter.

Under försommaren färdigställdes ett trädäck i anslutning till grillplatsen. Allt ett resultat av en inkommen motion till stämman år 2003. Under sommaren har trädäcket dagligen använts.

En enskild boende har under vintern målat om en del av utemöblerna.

I samband med höstträffen inbjöds medlemmarna till en mera påkostad lunch än vad som vanligen förekommer vid städdagarna. Deltagarna uppskattade detta sätt att fira våra första sex år i föreningens liv. En mycket trivsamt fest som varade långt in på sena eftermiddagen.

Garage- och säkerhetsgruppen meddelar att det har förekommit ett inbrottsförsök i garaget, då någon kört på garagedörren vid Tengdahlgatan 45 i syfte att komma in i garaget. Detta misslyckades, men tyvärr blev ena dörrhalvan så skadad att den senare måste repareras.

Det har nyligen rapporterats att obehöriga tagit sig in i våra soprum på Tengdahlgatan 47, antagligen för att övernatta. Som en följd av detta har brytskydden förstärkts. Detta var be-hövt, då nya brytmärken tillkommit på dessa dörrar efter förstärkningen.

I fortsättningen kommer också koderna att mer frekvent bytas ut.

Dessutom undersöker man f.n. nya passagelösningar för garaget för att öka säkerheten.

IT-gruppen har, efter att Telia ensidigt sagt upp gruppavtalet för ADSL, arbetat med att hitta nya lösningar via lokalt nätverk, kabel-TV-nätet och/eller telenätet. Detta arbete kommer att fortsätta under nästa år. Hemsidan har vidareutvecklats, bl.a. med en anslagstavla.

En vinprovningssgrupp, bestående av c:a 12 medlemmar, har under våren och hösten träffats för att under trevliga former lära sig mer om vin, men också för att stärka samvaron grannar emellan.

Styrelsen tackar som vanligt alla medlemmar i arbetsgrupper och enskilda boende för deras insatser under året som gått. Ni har alla på olika sätt arbetat för att skapa trivsel, gemenskap och säkerhet i vår förening!

FÖRSLAG INFÖR DET KOMMANDE VERKSAMHETSÅRET

Mål för år 2003 – 04

En fortsatt kostnadseffektiv förvaltning av föreningens ekonomi och fastigheter

Förbättrad information till föreningens medlemmar

Förbättrad information till nyinflyttade

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

Ekonomi och avtal

Fortsatt översyn och arbete med gällande avtal, för att kunna sänka föreningens kostnader.

Utreda nya alternativ för att få ytterligare förbättrad förvaltning och skötsel av våra fastigheter och trädgård.

Fortsatt bevakning och översyn av föreningens lånebild inför omläggning av lån (ca 43 milj.) i juni 2004.

Förbättrad information

Öppet Hus i olika former kommer att fortsätta.

Bryggan kommer att ges ut såsom hittills, allt för att medlemmarna ska vara välinformerade.

Hemsidan kommer att utvecklas ytterligare.

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

4

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

| | |
|--|------------------|
| Styrelsen föreslår att tidigare balanserat överskott | 1 648 100 |
| minskas med årets underskott | <u>- 124 260</u> |
| resterande | 1 523 840 |
| balanseras i ny räkning | |
| föreningens resultatutjämningsfond är oförändrat | 4 116 600 |

17

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2002-09-01 2003-08-31 | 2001-09-01 2002-08-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 15 647 571 | 15 219 968 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 3 638 | - 20 233 |
| Bränsle lokal | | 22 995 | 23 182 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 2 205 | 0 |
| | | <u>15 669 133</u> | <u>15 222 916</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | - 386 688 | - 186 369 |
| Underhåll | 5 | - 415 000 | - 415 000 |
| Fastighetsskatt | | - 423 013 | - 145 067 |
| Driftskostnader | 6 | -5 186 307 | -4 823 502 |
| Övriga kostnader | 7 | - 55 727 | - 62 150 |
| Personalkostnader | 8 | - 241 129 | - 204 379 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 9 | -2 329 770 | - 311 200 |
| | | <u>-9 037 633</u> | <u>-6 147 667</u> |
| Rörelseresultat | | 6 631 500 | 9 075 249 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Utdelning Rb Intresseförening | | 2 000 | 1 200 |
| Ränteintäkter | 10 | 461 235 | 496 831 |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner | | 2 498 795 | 2 650 765 |
| Räntekostnader | 11 | -9 718 090 | -10 761 085 |
| Resultat efter finansiella poster | | - 124 560 | 1 462 959 |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | - 124 560 | 1 462 959 |

14

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 307 261 252 | 309 591 023 |
| | | <u>307 261 252</u> | <u>309 591 023</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i Riksbyggen Ek Förening | | 20 000 | 20 000 |
| | | <u>20 000</u> | <u>20 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 307 281 252 | 309 611 023 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 503 | 1 675 |
| Kundfordringar | | 1 009 | 1 575 |
| Skattefordringar | | 705 472 | 1 077 133 |
| Övriga fordringar | | 22 600 | 6 458 |
| Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter | 13 | 705 973 | 959 271 |
| | | <u>1 441 557</u> | <u>2 046 112</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Specialutlåning till Riksbyggen | 14 | 4 500 000 | 9 600 000 |
| | | <u>4 500 000</u> | <u>9 600 000</u> |
| Kassa och bank | 15 | 1 461 751 | 1 845 521 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 403 308 | 13 491 633 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 314 684 561 | 323 102 657 |

14

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 16 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 139 790 000 | 139 790 000 |
| | | <u>139 790 000</u> | <u>139 790 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Resultatutjämningsfond | | 4 116 600 | 3 595 600 |
| Balanserat resultat | | 1 648 100 | 706 141 |
| Årets resultat | | - 124 260 | 1 462 959 |
| | | <u>5 640 440</u> | <u>5 764 700</u> |
| Summa eget kapital | | 145 430 440 | 145 554 700 |
| Avsättningar | | | |
| Föreningens underhållsfond | 17 | 2 938 141 | 2 623 242 |
| | | <u>2 938 141</u> | <u>2 623 242</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, långa | 18 | 163 730 066 | 171 043 998 |
| | | <u>163 730 066</u> | <u>171 043 998</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, korta | | 450 878 | 429 268 |
| Leverantörsskulder | | 124 399 | 1 149 790 |
| Övriga skulder, korta | 19 | 998 393 | 125 700 |
| Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter | 20 | 1 012 244 | 2 175 959 |
| | | <u>2 585 914</u> | <u>3 880 717</u> |
| Summa skulder | | 169 254 121 | 177 547 957 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 314 684 561 | 323 102 657 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
| Ställda panter | | | |
| Ställda panter avser fastighetslån | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 175 556 000 | 175 556 000 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2003-08-31

2002-08-31

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Föreningen har tidigare år skrivit av fastigheten med amorterat belopp. Från 2003 är avskrivningen 0,75% på fastigheternas anskaffningsvärde.

Inventarier skrivs av på 5 år.

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Årsavgifter, bostäder | 14 251 974 | 13 836 755 |
| Hyror, lokaler | 514 696 | 497 925 |
| Hyror, garage | 880 900 | 885 287 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15 647 571 | 15 219 968 |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|-------------------------------------|---------|----------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 2 638 | - 1 996 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 1 000 | - 18 237 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | - 3 638 | - 20 233 |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|----------------------|-------|-------|
| Återvunna fordringar | 205 | 0 |
| Såld mangel | 2 000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2 205 | 0 |

Not 4 Reparationer

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Reparationer se sid 5 | 386 688 | 186 369 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 386 688 | 186 369 |

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 5 Underhåll | | |
| Avsättning till underhållsfonden | 415 000 | 415 000 |
| Nedlagda underhållskostnader se sid 5 | 100 101 | 98 758 |
| Avgår: uttag ur underhållsfonden | - 100 101 | - 98 758 |
| | <u>415 000</u> | <u>415 000</u> |
| | | |
| Not 6 Driftskostnader | | |
| Tomträttsavgäld | 888 952 | 888 859 |
| Fastighetsförsäkring | 78 316 | 64 195 |
| Självrisker | 18 900 | 7 300 |
| Arvode förvaltning | 367 082 | 364 446 |
| Kabel-TV | 143 491 | 140 652 |
| IT-kostnader | 13 255 | 2 113 |
| Juridiska kostnader | 5 961 | 2 969 |
| Arvode auktoriserad revisor | 26 500 | 27 000 |
| Möteskostnader | 11 265 | 8 537 |
| Fastighetsservice | 187 658 | 214 842 |
| Fastighetsskötsel Falcett | 193 914 | 140 491 |
| Trädgårdsskötsel | 106 145 | 103 900 |
| Städ | 486 325 | 468 262 |
| Hissbesiktningar | 1 353 | 7 331 |
| Snöröjning | 129 368 | 163 452 |
| Förbrukningsmateriel | 13 001 | 33 459 |
| Fordons- och maskinkostnader | 2 252 | 5 075 |
| Vatten | 274 428 | 245 243 |
| El | 296 566 | 260 885 |
| Uppvärmning | 1 594 245 | 1 444 183 |
| Sophantering | 347 330 | 230 308 |
| | <u>5 186 307</u> | <u>4 823 502</u> |
| | | |
| Not 7 Övriga kostnader | | |
| Boendebroschyr | 0 | 8 188 |
| Telefon och porto | 15 498 | 22 384 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 8 600 | 6 450 |
| Övriga externa kostnader | 31 629 | 25 128 |
| | <u>55 727</u> | <u>62 150</u> |

4

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|--|------------|------------|
| Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 91 320 | 92 970 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 56 925 | 42 791 |
| Vicevärds arvode | 28 080 | 10 480 |
| Föreningsvald revisor | 3 050 | 2 860 |
| Utbildning, förtroendevalda | 13 350 | 13 200 |
| Summa | 192 725 | 162 301 |
| Sociala kostnader | 48 404 | 42 078 |
| | 241 129 | 204 379 |
| Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. | | |
| Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader, byggn.inventarier, markanl. | 2 329 770 | 309 700 |
| Maskiner och inventarier | 0 | 1 500 |
| | 2 329 770 | 311 200 |
| Not 10 Ränteintäkter | | |
| Ränteintäkter avräkning med FSB | 13 299 | 11 724 |
| Ränteintäkter spec. utlån till RB | 431 794 | 478 726 |
| Skattefria ränteintäkter | 16 142 | 6 381 |
| | 461 235 | 496 831 |
| FSB = Föreningssparbanken RB = Riksbyggen | | |
| Not 11 Räntekostnader | | |
| Räntekostnader, fastighetslån | 9 718 090 | 10 761 085 |
| | 9 718 090 | 10 761 085 |

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 12 Byggnader och mark | | |
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 310 636 004 | 310 636 005 |
| | <u>310 636 004</u> | <u>310 636 005</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 310 636 004 | 310 636 005 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 044 982 | - 735 282 |
| | <u>-1 044 982</u> | <u>- 735 282</u> |
| Årets avskrivning enligt plan byggnader | -2 329 770 | - 309 700 |
| Summa ack. avskr. enligt plan | -3 374 752 | -1 044 982 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 307 261 252 | 309 591 023 |
| Not 13 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter | | |
| Övriga förutbetalda kostnader | 168 954 | 164 236 |
| Upplupna räntebidrag | 476 067 | 491 936 |
| Ränteintäkter | 6 702 | 255 117 |
| Fastighetsförsäkring | 54 250 | 47 982 |
| | <u>705 973</u> | <u>959 271</u> |
| Not 14 Specialutlåning till Riksbyggen | | |
| 30 dagar tom 2003-09-30 ränta 2% | 500 000 | |
| 90 dagar tom 2003-10-13 ränta 3% | 1 000 000 | |
| 90 dagar tom 2003-11-19 ränta 2,85% | 1 000 000 | |
| 90 dagar tom 2003-11-27 ränta 2,85% | 2 000 000 | 9 600 000 |
| | <u>4 500 000</u> | <u>9 600 000</u> |
| Not 15 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 5 000 | 5 000 |
| Avräkning med FSB | 1 456 751 | 1 840 521 |
| | <u>1 461 751</u> | <u>1 845 521</u> |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | 2003-08-31 | 2002-08-31 | |
|--|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 16 Eget kapital | | | |
| | Insatser och uppl. avgift | Res utj fond | Resultat |
| Vid årets början | 139 790 000 | 3 595 600 | 2 169 100 |
| Disposition enl stämmobeslut | | 521 000 | - 521 000 |
| Årets resultat | 0 | | - 124 560 |
| Vid årets slut | 139 790 000 | 4 116 600 | 1 523 540 |
| Not 17 Föreningens underhållsfond | | | |
| Behållning vid årets början | | 2 623 242 | 2 307 000 |
| Avsättning enligt 10 årig underhållsplan | | 415 000 | 415 000 |
| Uttag ur fond | | - 100 101 | - 98 758 |
| Behållning vid årets slut | | 2 938 141 | 2 623 242 |
| Not 18 Fastighetslån, långa | | | |
| Fastighetslån | | 164 180 944 | 171 473 566 |
| Avgår nästa års amortering | | - 450 878 | - 429 568 |
| Skuld vid årets slut | | 163 730 066 | 171 043 998 |
| Not 19 Övriga skulder, korta | | | |
| Övriga skulder till kunder, korta | | 129 100 | 125 700 |
| Upplupna sociala avg. och skatter | | 1 650 | 0 |
| Avräkning HUS | | 131 | 0 |
| Avräkning LÅN | | 867 512 | 0 |
| | | 998 393 | 125 700 |

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

| | 2003-08-31 | 2002-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 20 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna löner och sociala avgifter | 0 | 796 |
| Räntekostnader | 249 326 | 1 244 014 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 563 118 | 658 700 |
| Upplupna drift- och underhållskostnader | 83 773 | 149 096 |
| Övrigt | 116 027 | 123 353 |
| | <u>1 012 244</u> | <u>2 175 959</u> |

Stockholm 2003-11-18



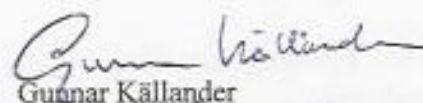
Gunilla Nordenskjöld



Göran Jönsson



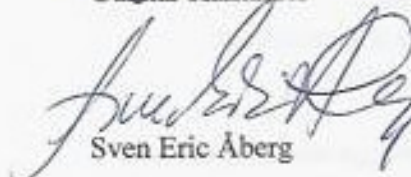
Jeanette Edenholt



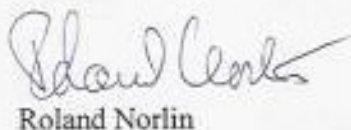
Gunnar Källander



Simon Rudholm



Sven Eric Åberg



Roland Norlin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2003-12-15



Sofia Värberg

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 2002-09-01—2003-08-31. 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 revisionssed 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.

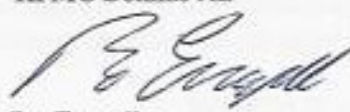
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 15 december 2003


Sofia Värberg
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor