

Riksbyggens bostadsrättsförening

# Hammarby Strand



## Årsredovisning

Verksamhetsåret

2003-09-01 – 2004-08-31

## 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2003-09-01 -- 2004-08-31.

### 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:

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

I tur att avgå Göran Jönsson, Gunnar Källander, Simon Rudholm, Eva Blomqvist och Per Grybäck.

#### Ordinarie revisorer:

Sofia Vårberg, utsedd av föreningen  
KPMG Bohlins AB

#### Revisorssuppleanter:

Karin Svärdsudd, utsedd av föreningen  
KPMG Bohlins AB

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

Under verksamhetsåret har 14 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits. Extrastämma om balkongutbyggnad hölls 2004-02-18.

### 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 88 garageplatser och 6 MC-platser.

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

*M*

## TAXERINGSVÄRDEN

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljningspriserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år.

	<u>Taxeringsvärde 2003</u>	<u>Taxeringsvärde 2004</u>
Bostäder	323 680 000	298 000 000
Lokaler	16 216 000	8 036 000
varav byggnadens värde	271 216 000	196 386 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår är för Tobaken 2 år 1997 och för Tobaken 3 1998. De fem första åren efter att värdeår åsatts är föreningen befriad från fastighetsskatt på bostäder. Från 2004 åsatts föreningen halv fastighetsskatt för bostäderna (0,25 %). Fastighetsskatten på lokaler är 1%.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa 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 fastighetservice och städning. Yttre skötsel ombesörjs från 2001-01-01 av Falcett.

Vicevärd sedan 2002-12-31 är Simon Rudholm.

## LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl. sociala avgifter har utgjort:

Styrelse	124 010
Övriga arvoden	41 375
Vicevärd	41 020

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Reparationskostnader specificeras under not 4 i notförteckningen, underhåll under not 5.

## Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter har gjorts den 29 juni 2004.



## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. skuld 2003-09-01	Bundet till datum	Årets amortering	Utg.skuld 2004-08-31
Sv Bostadsfinansierings AB	4,22	24 943 680	2007-04-16	0	24 943 680
Sv Bostadsfinansierings AB	2,75	24 961 492	2004-12-07	0	14 961 492
Sv Bostadsfinansierings AB	5,12	22 537 628	2006-03-15	121 568	22 416 060
Sv Bostadsfinansierings AB	5,34	22 537 628	2008-12-17	121 568	22 416 060
Sv Bostadsfinansierings AB	3,55	19 200 516	Ränterörligt	119 761	19 080 755
Sv Bostadsfinansierings AB	3,78	25 000 000	2005-03-24	0	25 000 000
Sv Bostadsfinansierings AB	4,43	25 000 000	2008-06-17	90 676	24 909 324
Sv Bostadsfinansierings AB	4,08	0	2007-02-26	15 800	9 984 200
Totalt		164 180 944		469 373	

Total låneskuld	163 711 571
Varav redovisat som kortfristig del av långfristig skuld	336 706
Varav redovisat som långfristig skuld	163 374 865

### 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.

Den 14 januari genomfördes den ordinarie föreningsstämman i Pumpan. 27 % av föreningens medlemmar deltog. En av de antagna motionerna uppdrog åt styrelsen att ta fram förutsättningar för att installera bredband i våra fastigheter (se vidare under IT-gruppen).

Efter stämmoförhandlingar och efterföljande frågestund informerade representanter för "Arbetsgruppen för balkongutbyggnad". Tillfälle gavs till frågor. Balkonggruppen hade sökt och även beviljats bygglov för sitt projekt. Styrelsen uppdrogs att kalla till Extrastämma där föreningens medlemmar gavs möjlighet att besluta i balkongfrågan. Efter omröstning (34 för och 7 emot) beslutade stämman att balkonger på fasaden Tegelviksgatan 61 – 69 mot gården kunde uppföras enligt bygglovet. Eftersom föreningen är fastighetsägare låg det formella ansvaret för byggnationens genomförande på föreningen som blev byggherre för projektet. Bygget genomfördes under hösten med slutbesiktning i början av december.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även ägnat två söndagar - 28 mars och 24 oktober - åt avstämning och planering av det pågående styrelsearbetet.

19

Höstens planeringsdag ägnades helt åt arbetet med de nya stadgar som föreningen står i begrepp att anta under år 2005.

I enlighet med underhållsplan och stadgar genomfördes i slutet av juni den årliga besiktningen av våra fastigheter. Protokollet visar att våra fastigheter och installationer befinner sig i god kondition.

Styrelsens medlemmar har deltagit i kurser och temakvällar som erbjuds av Riksbyggens Intresseförening. Vidare har några styrelsemedlemmar deltagit i föreläsningar och seminarier som vår långgivare SBAB erbjuder.

Två styrelsemedlemmar har representerat föreningen vid Intresseföreningens (f.d. Representantskapet) årsmöte och halvårsmöte, vår och höst. Vid höstmötet antar Intresseföreningens medlemmar budget och verksamhetsplan där utbildningsprogrammet ingår.

Sedan våren är Otis ny entreprenör för service och underhåll av hissar och garageportar.

Vårt medlemsblad Bryggan har utkommit med 4 nummer, som delats ut till alla medlemmar.

Vid tre tillfällen, både vår och höst, har föreningens medlemmar inbjudits till Öppet Hus i föreningslokalen. Två medlemmar från styrelsen har varit närvarande vid varje tillfälle för att informera och svara på frågor. De avhandlade frågorna har redovisats i följande utgåva av Bryggan.

Föreningen har ett antal aktiva arbetsgrupper, knutna till styrelsen:

#### Grannsamverkan

Medlemmar för Grannsamverkan i vår förening har genomfört en sammankomst under verksamhetsåret. Under hösten var representanter för Grannsamverkan i vår förening, tillsammans med andra föreningar på Södermalm, inbjudna till information hos Katarina närpolis. Under våren har det tyvärr inte blivit något uppföljande möte.

#### Garage- och säkerhetsgruppen

Efter styrelsebeslut har under hösten genomförts utbyte av passagesystemet för garaget. Misstanken fanns att vissa nycklar kommit på drift. Samtidigt byttes också bokningssystemet till tvättstugorna för att modernisera och öka tillgängligheten till tvättstugorna.

Vid ett antal tillfällen har obehöriga tagit sig in i våra återvinnings- och soprum, främst vid Tengdahlsgatan 47. En förstärkning av dörrar och dörrkarmar har hjälpt, men intrången har dessvärre upprepats. Alla kontrollerar tyvärr inte att dörrarna gått i lås! Under hösten har därför dörrstängare och "snabböppnare" för dörrarna installerats.

Under året har bilinbrott i garaget skett vid två tillfällen. Några övriga inbrott i allmänna utrymmen har inte inrapporterats.

#### IT-gruppen

Senaste föreningsstämma uppdrog, enligt inkommen och antagen motion, åt IT-gruppen att genomföra en enkät för att få fram intresset för ett fastighetsnät för bredband. Resultatet av enkäten visade att mer än hälften av de boende önskade ett sådant. IT-gruppen begärde då in offerter från ett antal leverantörer. Styrelsen valde Ownit, eftersom de kunde ge bäst kombination av pris, prestanda och rimlig bindningstid. Nätet blev genast föreningens egendom, då denna stått för kostnaden. Avtalet med Ownit är på 3 år och innefattar service och support med möjlighet till förlängning till samma villkor. Vid installation var det önskvärt att ledningsdragnings kunnat ske i befintliga rör. Detta visade sig tyvärr inte genomförbart. Under juli och augusti påbörjades installationen med driftsstart 1 oktober 2004.

*M*

### Trädgårdsgruppen

Gruppens viktigaste uppgift är att planera och ansvara för genomförande av vårens och höstens TRÄDGÅRDSDAGAR. En viktig uppgift är att föreslå försköning och ytterligare förbättring av trädgården. Investeringar i nya växter, buskar och fruktträd och planering av nya rabatter har genomförts. Vår trädgårdsförvaltare Falcett har stått för allt grovarbete såsom borttagning av buskar, förberedelse för plantering, montering av wire för stöttning av klängrosor samt skydd för fruktträden. Både vårens och höstens trädgårdsdagar har avslutats med att föreningen bjudit deltagarna på lunch.

I år har styrelsen sluppit stänga av gräsmattan för lek och spel p.g.a. den regniga försommaren. Cykelställ har installerats på planen mellan Tegelviksgatan 61 och 59, liksom att ett cykelställ har flyttats under tak utanför tvättstugan vid Tegelviksgatan 55. Under höstens trädgårdsdag aviserades att övergivna cyklar kommer att tas om hand av föreningen.

### Andra viktiga händelser under året:

Genom omplacering av lån har vi, jämfört med föregående verksamhetsår, sänkt finansieringskostnaderna med ca 2,5 miljoner. Styrelsens övergripande målsättning har varit att försöka sprida förfallotidpunkterna på lånen så mycket som möjligt.

Vid genomgång i samband med bokslut för 2003/04 insåg styrelsen att en del av föreningens medel borde placeras mera långsiktigt för bättre avkastning. Beslut togs att köpa andelar i Riksbyggen för två miljoner kronor. Medlen är tillgängliga med sex månaders uppsägning. Den garanterade avkastningen är sex procent. De senaste åren har dock Riksbyggen kunnat lämna en avkastning på tio procent.

Under hösten har Gatu- och Fastighetskontoret aviserat kraftiga höjningar av tomträttsavgälden. För föreningens del kommer de nya avgälderna att gälla från och med 1 april 2006. Höjningen kommer därefter att tas ut etappvis. 2008 är den fullt uttagen. Den årliga avgälden för föreningen har då höjts från i dag 890 362 till 2 164 000. Detta innebär en höjning med ca 140 %. För att möta denna höjning är det viktigt att hålla nere alla andra kostnader. Styrelsen utesluter inte att avgiftshöjningar, som är att hänföra enbart till höjningen av avgälden, kan bli aktuella.

Styrelsen tackar alla medlemmar i arbetsgrupper och enskilda boende för insatser och träget arbete under året som gått. Alla har på olika sätt arbetat för skapa trivsel, gemenskap, säkerhet och trygghet i vår förening!

### Inför kommande år vill styrelsen arbeta med följande förslag

Mål för år 2004 – 2005

- \* Fortsatt kostnadseffektiv förvaltning av föreningens ekonomi och fastigheter
- \* Förbättrad information till föreningens medlemmar
- \* Förbättrad information till nyinflyttade

### Ekonomi och avtal

- Fortsatt översyn av gällande avtal för att kunna sänka föreningens kostnader
- Fortsatt bevakning och översyn av föreningens lånebild inför kommande låneomsättningar

### Information till boende

- Öppet Hus för medlemmar fortsätter
- För att medlemmarna skall vara välinformerade kommer Bryggan att ges ut som vanligt
- Hemsidan skall utvecklas

*Handwritten mark*

- Föreningens informationsbroschyr skall kompletteras för att presentera föreningens policy

Övrigt

- Plåtdörrar i källare och mot gården skall efter behov målas om
- Styrelsen skall på bästa sätt stödja medlemmar som vill starta nya arbetsgrupper

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att tidigare balanserat överskott	1 523 840
ökas med årets överskott	<u>1 438 022</u>
resterande	2 961 862
balanseras i ny räkning	

Föreningens resultatutjämningsfond är oförändrad 4 116 600

*13*



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2003-09-01 2004-08-31	2002-09-01 2003-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	15 808 089	15 647 571
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 832	- 3 638
Bränsle		24 562	22 995
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 950	2 205
		<u>15 831 769</u>	<u>15 669 133</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 285 143	- 386 688
Underhåll	5	- 415 000	- 415 000
Fastighetsskatt		- 735 722	- 423 013
Driftskostnader	6	-5 671 751	-5 186 307
Övriga kostnader	7	- 62 269	- 55 727
Löner, ersättningar och sociala kostnader	8	- 275 341	- 240 829
Avskrivningar av anläggningstillgångar		<u>-2 329 770</u>	<u>-2 329 770</u>
		<u>-9 774 996</u>	<u>-9 037 333</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 056 774</b>	<b>6 631 800</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning RB Intresseförening		2 000	2 000
Ränteintäkter	9	196 005	461 235
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 414 765	2 498 795
Räntekostnader	10	<u>-7 231 522</u>	<u>-9 718 090</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 438 022</b>	<b>- 124 260</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>1 438 022</u>	<u>- 124 260</u>

17

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	304 931 482	307 261 252
		<u>304 931 482</u>	<u>307 261 252</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar Riksbyggens Intresseförening		20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>304 951 482</b>	<b>307 281 252</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 503
Kundfordringar		0	1 009
Skattefordringar		203 052	728 072
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	724 770	705 973
		<u>927 822</u>	<u>1 441 557</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Specialutlåning till Riksbyggen	13	9 100 000	4 500 000
		<u>9 100 000</u>	<u>4 500 000</u>
Kassa och bank	14	1 580 299	1 461 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 608 121</b>	<b>7 403 308</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 559 603</b>	<b>314 684 561</b>

13

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
		<u>139 790 000</u>	<u>139 790 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 523 840	1 648 100
Årets resultat		1 438 022	- 124 260
		<u>2 961 862</u>	<u>1 523 840</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 751 862</b>	<b>141 313 840</b>
<b>Resultatutjämningsfond</b>		<b>4 116 600</b>	<b>4 116 600</b>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens underhållsfond	16	3 174 921	2 938 141
		<u>3 174 921</u>	<u>2 938 141</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	17	163 374 865	163 730 066
		<u>163 374 865</u>	<u>163 730 066</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, korta		336 706	450 878
Leverantörsskulder		328 748	124 399
Depositioner balkonger		76 912	0
Övriga skulder, korta	18	340 569	998 393
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	19	2 058 421	1 012 244
		<u>3 141 356</u>	<u>2 585 914</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>173 807 741</b>	<b>173 370 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 559 603</b>	<b>314 684 561</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

### Ställda panter

Ställda panter avser fastighetslån

Fastighetsinteckningar

175 556 000

175 556 000

12

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-08-31	2003-08-31
Den löpande verksamheten		
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 438 022</b>	<b>- 124 260</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 329 770	2 329 770
Förändring underhållsfond	236 780	314 899
	<b>4 004 572</b>	<b>2 520 409</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 004 572</b>	<b>2 520 409</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	513 735	604 556
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	669 614	-1 316 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 187 921</b>	<b>1 808 552</b>
Amortering av skuld	- 469 373	-7 292 322
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 469 373</b>	<b>-7 292 322</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 718 548</b>	<b>-5 483 770</b>
Likvida medel vid årets början	5 961 751	11 445 521
<b>Likvida medel vid årets slut, not 1</b>	<b>10 680 299</b>	<b>5 961 751</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Not 1. Likvida medel		
	<b>2004-08-31</b>	<b>2003-08-31</b>
Kassa och bank	1 580 299	1 461 751
Kortfristiga placeringar	9 100 000	4 500 000
Belopp vid årets slut	<b>10 680 299</b>	<b>5 961 751</b>

13

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 10 499 708 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheterna skrivs av med ett värde motsvarande 0,75 % av fastigheternas anskaffningsvärde.

Inventarier skrivs av på fem år.

	2004-08-31	2003-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	14 391 584	14 251 974
Hyror, lokaler	537 093	514 696
Hyror, garage	879 413	880 900
	<u>15 808 089</u>	<u>15 647 571</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 332	- 2 638
Hyres- och avgiftsbortfall, MC-platser	- 1 500	- 1 000
	<u>- 4 832</u>	<u>- 3 638</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övriga intäkter	3 950	2 205
	<u>3 950</u>	<u>2 205</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Inringda fel via felanmälan	52 167	47 245
Lokaler, gemensamma utrymmen	19 363	19 083
VVS	19 645	5 700
Ventilation	150	6 964
Elinstallationer	19 150	7 808
Hissar	47 938	81 362
Tak och huskropp	22 356	19 819
Gårdar och grönanläggningar	1 430	2 774
Värmegarage	0	4 300
Tvättstugor	25 168	29 501
Porttelefon	15 713	0

	2004-08-31	2003-08-31
Låssystem	15 571	0
Övriga installationer	20 508	6 734
Brandvarnare	0	92 063
Byte kablar TV-nät	0	28 045
Underhållsadministration	25 318	35 290
Vandalisering	666	0
	<hr/>	<hr/>
	285 143	386 688

#### Not 5 Underhåll

Avsättning till underhållsfonden	415 000	415 000
Målning	0	17 250
Hissar	1 256	0
Tak och fasader	15 000	0
Port och dörrar	153 963	0
Balkonger	0	12 500
Uteplats	0	61 250
Gårdar och grönanläggningar	6 375	0
Underhållsadministration	1 626	9 101
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 178 220	- 100 101
	<hr/>	<hr/>
	415 000	415 000

#### Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2006-04-01)	890 362	888 952
Fastighetsförsäkring	97 900	78 316
Självrisk	0	18 900
Arvode förvaltning	383 323	367 082
Kabel-TV	136 473	143 491
IT-kostnader	2 880	13 255
Juridiska kostnader	52 038	5 961
Arvode auktoriserad revisor	30 000	26 500
Möteskostnader	13 013	11 265
Övriga förvaltningskostnader	18 251	0
Fastighetsskötsel	243 731	187 658
Fastighetsskötsel, Falcett	170 573	193 914
Trädgårdsskötsel	271 755	106 145
Städ	485 089	486 325
Sotning	1 009	0
Obligatoriska besiktningar	53 952	1 353
Snöröjning	186 295	129 368
Förbrukningsmateriel	21 315	13 001
Fordons- och maskinkostnader	0	2 252
Vatten	328 346	274 428
El	352 930	296 566
Uppvärmning	1 633 696	1 594 245
Sophantering	298 821	347 330
	<hr/>	<hr/>
	5 671 751	5 186 307

13

2004-08-31 2003-08-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Kontorsmateriel	10 145	0
Telefon och porto	22 549	15 498
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Övriga externa kostnader	20 975	31 629
	<u>62 269</u>	<u>55 727</u>

**Not 8 Löner, ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	124 010	91 020
Övriga ersättningar till förtroendevalda	41 375	56 925
Arvode vicevärd	41 020	28 080
Föreningsvald revisor	2 224	3 050
Utbildning, förtroendevalda	10 900	13 350
Summa	<u>219 529</u>	<u>192 425</u>
Sociala kostnader	55 812	48 404
	<u>275 341</u>	<u>240 829</u>

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	7 670	13 299
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	174 485	431 794
Övriga ränteintäkter	13 850	16 142
	<u>196 005</u>	<u>461 235</u>

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	7 231 522	9 718 090
	<u>7 231 522</u>	<u>9 718 090</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

310 636 004	310 636 004
<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>

**Summa anskaffningsvärden**

<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>
--------------------	--------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-3 374 752	-1 044 982
<u>-3 374 752</u>	<u>-1 044 982</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

-2 329 770	-2 329 770
------------	------------

**Summa ack. avskr. enligt plan**

<u>-5 704 522</u>	<u>-3 374 752</u>
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>304 931 482</u>	<u>307 261 252</u>
--------------------	--------------------

19

2004-08-31 2003-08-31

**Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter**

Förutbetald samfällighetsavgift, sopsug	16 833	0
Övriga förutbetalda kostnader	170 982	168 954
Upplupna räntebidrag	461 123	476 067
Upplupna ränteintäkter	32 182	6 702
Fastighetsförsäkring	43 650	54 250
	<u>724 770</u>	<u>705 973</u>

**Not 13 Specialutlåning till Riksbyggen**

30 dagar t.o.m. 04-09-06, ränta 1,25 %	400 000	
30 dagar t.o.m. 04-09-16, ränta 1,25 %	100 000	
90 dagar t.o.m. 04-09-10, ränta 2,10 %	1 600 000	
90 dagar t.o.m. 04-09-16, ränta 2,10 %	2 000 000	
90 dagar t.o.m. 04-10-07, ränta 2,10 %	4 500 000	
90 dagar t.o.m. 04-10-13, ränta 1,65 %	500 000	
	<u>9 100 000</u>	<u>4 500 000</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 575 299	1 456 751
	<u>1 580 299</u>	<u>1 461 751</u>

**Not 15 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser och uppl. avgift	Disp.fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>139 790 000</b>	<b>4 116 600</b>	<b>1 523 840</b>
Årets resultat	0		1 438 022
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 790 000</b>	<b>4 116 600</b>	<b>2 961 862</b>

**Not 16 Föreningens underhållsfond**

Behållning vid årets början	2 938 141	2 623 242
Avsättning enligt plan	415 000	415 000
Uttag ur fond	- 178 220	- 100 101
<b>Behållning vid årets slut</b>	<b>3 174 921</b>	<b>2 938 141</b>

**Not 17 Fastighetslån, långa**

Fastighetslån	163 711 571	164 180 944
Avgår nästa års amortering	336 706	450 878
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>163 374 865</b>	<b>163 730 066</b>

**Not 18 Övriga skulder, korta**

Depositionsavgifter lokaler	255 100	129 100
Upplupna sociala avg. och skatter	1 983	1 650
Avräkning HUS	0	131

*12*



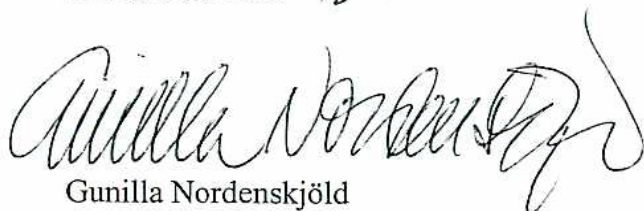
## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Avräkning LÅN	0	867 512
Kortfristig skuld, skatteinbetalning	83 848	0
	<hr/> 340 931	<hr/> 998 393

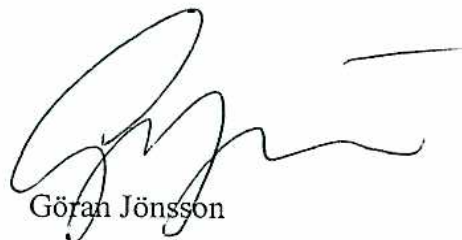
### Not 19 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna trädgårdskostnader, Falcett	30 673	0
Upplupna räntekostnader	585 248	249 326
Förutbetalda hyror och avgifter	1 221 008	563 118
Upplupna drift- och underhållskostnader	162 961	83 773
Övrigt	58 169	116 027
	<hr/> 2 058 059	<hr/> 1 012 244

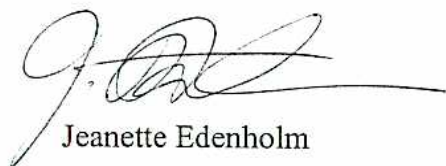
Stockholm 2004-12-08



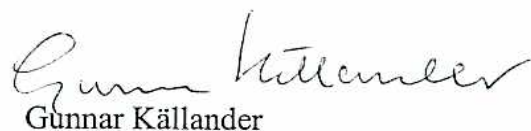
Gunilla Nordenskjöld



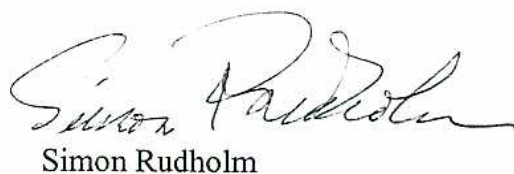
Göran Jönsson



Jeanette Edenhalm



Gunnar Källander



Simon Rudholm

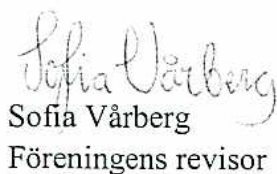


Sven Eric Åberg



Roland Norlin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2004-12-15



Sofia Vårberg  
Sofia Vårberg  
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



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 2003-09-01—2004-08-31. 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 ersättningskyldig 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 2004

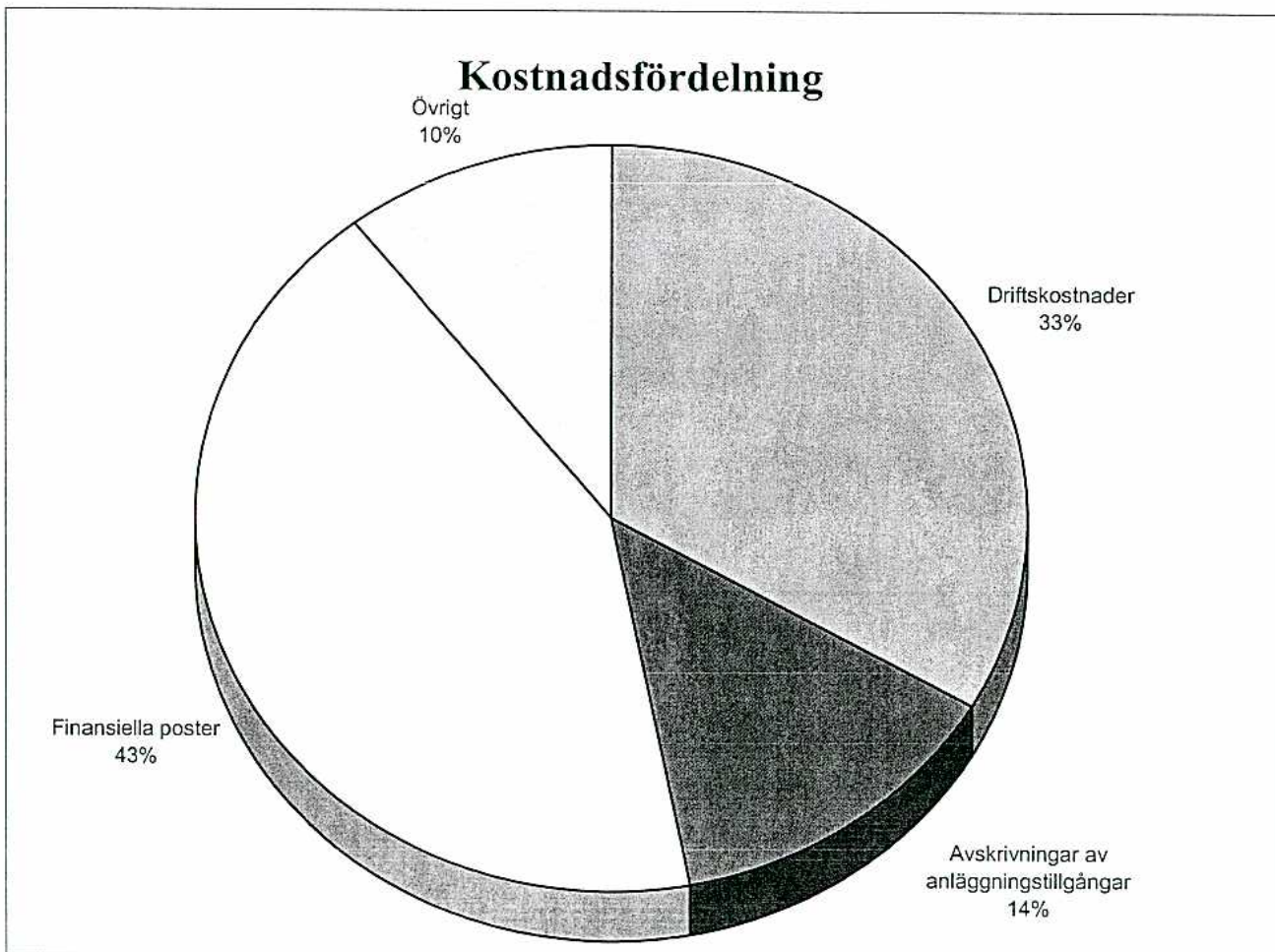
  
Sofia Värberg  
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB

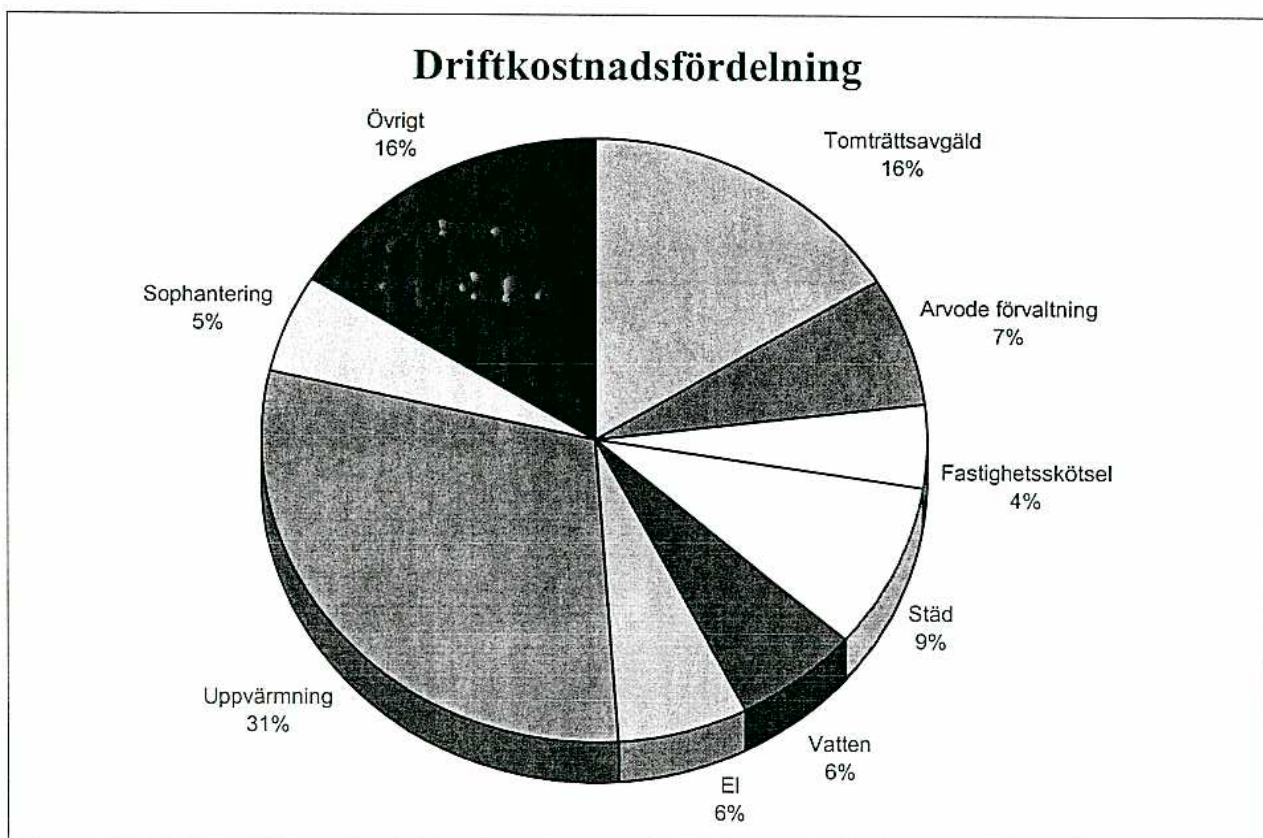
  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2004	2003
Reparationer	285 143	386 688
Underhåll	415 000	415 000
Fastighetskatt	735 722	423 013
Driftskostnader	5 671 751	5 186 307
Övriga kostnader	62 269	55 727
Löner, ersättningar och sociala kostnader	275 341	240 829
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	7 231 522	9 718 090
<b>Summa kostnader</b>	<b>17 006 517</b>	<b>18 755 423</b>



<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Tomträtsavgäld (löptid tom 2006-04-01)	890 362	888 952
Fastighetsförsäkring	97 900	78 316
Arvode förvaltning	383 323	367 082
Kabel-TV	136 473	143 491
IT-kostnader	2 880	13 255
Juridiska kostnader	52 038	5 961
Arvode auktoriserad revisor	30 000	26 500
Möteskostnader	13 013	11 265
Övriga förvaltningskostnader	18 251	0
Fastighetsskötsel	243 731	187 658
Trädgårdsskötsel	271 755	106 145
Städ	485 089	486 325
Sotning	1 009	0
Obligatoriska besiktningar	53 952	1 353
Snöröjning	186 295	129 368
Förbrukningsmateriel	21 315	13 001
Fordons- och maskinkostnader	0	2 252
Vatten	328 346	274 428
El	352 930	296 566
Uppvärmning	1 633 696	1 594 245
Sophantering	298 821	347 330
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 501 178</b>	<b>4 973 493</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

2004

2003

**BOA (kvm):**

18138	18138
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom 2006-04-01)	49	49
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	8	8
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	3	0
Arvode auktoriserad revisor	2	1
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Fastighetskötsel	13	10
Trädgårdsskötsel	15	6
Städ	27	27
Obligatoriska besiktningar	3	0
Snöröjning	10	7
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	18	15
El	19	16
Uppvärmning	90	88
Sophantering	16	19
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>303</b>	<b>274</b>