

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2004-09-01 – 2005-08-31

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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2004-09-01 -- 2005-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter:

Gunilla Nordenskjöld, ordförande
Göran Jönsson, vice ordförande
Jeanette Edenholt, sekreterare
Kristina Kallin, vice sekreterare
Gunnar Källander, ledamot
Sven Eric Åberg, ledamot
Torbjörn Pettersson, ledamot utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter:

Lars Endre
Per-Åke Hellgren
Ingrid Fritz, utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå Lars Endre, Gunilla Nordenskjöld, Jeanette Edenholt och Sven-Eric Åberg.

Ordinarie revisorer:

Sofia Vårberg, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

Revisorssuppleanter:

Malin Olséni Bergdahl, utsedd av föreningen
KPMG Bohlins AB

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

Under verksamhetsåret har 16 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits. Extrastämma om stadgeändring hölls 2005-01-10.

FASTIGHETER

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Tobaken 2 och 3 belägna på Södermalm. På fastigheten har uppförts 5 huskroppar innehållande 215 bostadslägenheter och 6 kommersiella lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 17 863 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 328 m².
Dessutom finns 88 garageplatser och 6 MC-platser.

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

A

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 2004-2006</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 i Tobaken 3 (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 fastighetsservice och städning. Yttre skötsel ombesörjs av Falcett.

Vicevärd sedan 2002-12-31 är Simon Rudholm.

LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl. sociala avgifter har utgjort:

Styrelse	132 815
Övriga arvoden	68 060
Vicevärd	38 757

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

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

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens fastigheter har gjorts den 19 maj 2005.

A

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.

Det nya året inleddes med en extrastämma. Vid denna stämma antogs våra nya stadgar för första gången. Anledningen till stadgeändringarna är att lagar (bostadsrätts- och lagen om ekonomiska föreningar) har ändrats. En ändring av stadgar skall antas vid två stämmor. Andra gången stadgarna antogs var vid föreningens vid ordinarie stämma, som avhölls den 25 januari i Spårvägmuseets lokaler. Efter de stadgeenliga förhandlingarna och avtackningar gavs som vanligt tillfälle till frågor. Styrelsen fick vid frågestunden bl.a. i uppdrag att undersöka möjligheten till fraktionering av hushållssopor redan vid sopnedkastet. Styrelsen har undersökt detta, men det visar sig att det för närvarande inte är möjligt, då våra fastigheter är sammankopplade med alla fastigheter på kajen i Norra Hammarbyhamnen och hela systemet mynnar ut i ett och samma rör. De äldsta fastigheterna är inte förberedda på samma sätt som de senare byggda. Vi kan därför inte dela upp soporna i torra och våta som föreslogs.

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten. Som vanligt har styrelsen under året också deltagit vid ett stort antal utbildningstillfällen, företrädesvis från det kursutbud som erbjuds från Riksbyggens Intresseförening. Två interna utbildningsdagar, s.k. planeringsdagar (en vår och en höst), där hela styrelsen deltar, har genomförts. Under dessa dagar har vi fördjupat oss i vissa mera långsiktiga frågor som sällan är möjligt att göra under de ordinarie styrelsemötena.

Med biträde av extern brandskyddsexpert har styrelsen också internt, anordnat och genomfört en kurs i Systematiskt Brandskydd som är ett led i att öka brandsäkerheten i föreningen.

Medlems/informationsbladet Bryggan har delats fyra gånger under året.

Öppet Hus har hållits två gånger under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen inbjuds föreningens medlemmar att komma med tips och ge både ris och ros till hur styrelsen sköter föreningen. En sammanfattning av de frågor som ventilerats på Öppet Hus kvällarna finns alltid med i nästkommande Brygga.

Föreningens avtal med Riksbyggen har sagts upp för genomgång och omförhandling. Detta görs regelbundet för att stämma av i vilken omfattning vi skall ta Riksbyggens tjänster i anspråk och vad vi är villiga att betala för dessa tjänster. Under hösten har vi fått en ny vicevärd, som kommer att ta över mer av fastighetsskötarens nuvarande uppgifter. Avtalet med vår kabel-tv leverantör ComHem har också sagts upp för omförhandling. Detta avtal löper dock fortfarande, vilket för med sig att TV-utbudet inte ändras förrän till tidigast hösten 2006.

A

Under året har också balkongbygget i Tobaken 2 lotsats lyckligt i hamn. Hösten 2004 begärde en medlem att hela bygget skulle stoppas genom en anmälan till länsstyrelsen. Skälen till hans begäran var att han ansåg att han skulle bli störd genom ökad insyn. Länsstyrelsen gick på hans linje och ändrade stadsbyggnadsnämndens beslut så att den närmast liggande balkongen stoppades. Föreningen överklagade detta beslut till länsrätten som i ett beslut i oktober 2005 undanröjde länsstyrelsens beslut vad avser den aktuella balkongen. Medlemmen hade också stämt föreningen vid tingsrätten och yrkat skadestånd, då han ansåg att föreningen hade agerat felaktigt vid de beslut som fattats i anslutning till bygget. I samband med att medlemmen i augusti/september flyttade från föreningen återkallade han sin talan vid tingsrätten.

Den boendepärm, som delades ut till alla medlemmar i samband med inflyttningen i föreningen, har med tiden blivit i många stycken inaktuell. För ett par år sedan fick alla boende en uppdaterad boendebroschyr. Sedan denna broschyr delades ut, har många nya medlemmar kommit till i vår förening. Flera av dessa har troligen varken fått pärmerna eller broschyren av den tidigare medlemmen. Styrelsen har därför tyckt att det finns goda skäl till att uppdatera broschyren med lite handfasta tips i samband med att den på nytt delats ut till alla föreningens medlemmar.

Under året har två trädgårdsdagar genomförts, varvid medlemmarna med stort intresse deltagit i arbetet med att bl.a. planera ett stort antal växter för att förnya och förbättra vår trädgård. Trädgårdsgruppen som har det närmaste ansvaret för förslag till gårdens försköning, har träffats ett flertal gånger för planering och i viss mån genomförande av sina idéer. Båda trädgårdsdagarna har avslutats med mycket uppskattade middagar i föreningslokalen för de medlemmar som deltagit i dagens arbete.

Första advent tändes traditionsenligt vår ovanligt ståtliga gran och till egen medtagen glögg bjöds alla närvarande på pepparkakor.

Den vanliga och återkommande trädgårdsskötseln har skötts av Falcett, som bl.a. utfört klippningen av gräsmattorna, av häckar och träd och annat tungt arbete som att högtryckstvätta stenläggning och reparera murar.

Boende nere vid gården och högt upp i våra fastigheter har under en rad av år besvärats av skrånade måsar. På balkonger och terrasser högt upp i fastigheterna har också "anfallande" måsar varit ett återkommande problem. Styrelsen har därför tecknat ett s.k. plockavtal som på sikt skall minska antalet måsar nära vårt boende. Detta innebär att måsbon som etableras kommer att plundras på sina ägg under häckningssäsongen med förhoppningen att de så småningom tröttnar och överger våra tak.

Efter avisering vid två tillfällen, har ett antal övergivna cyklar på gården och i cykelrum tagits omhand för senare bortforsling.

Vårt fastighetsnät för bredband togs i bruk den 1 oktober 2004. Vid starten hade 102 användare anslutit sig och den 31 augusti 2005 var antalet anslutna användare 125 st. Fastighetsnätet har fungerat bra och endast ett stopp inom nätet har inträffat. Förutom detta stopp har 2 störningar utanför vårt fastighetsnät inrapporterats. Månadskostnaden har sänkts något, då antalet användare har ökat, och beräknas sänkas ytterligare nästa år. Bättringsmålning efter bredbandsinstallationen har utförts av Riksbyggen.



Föreningen har fortsatt att drabbas av att obehöriga tagit sig in i återvinnings- och soprummen, främst vid Tengdahlsgratan 47. I samband med detta har kodlåsen till dessa dörrar utsatts för omfattande åverkan. Det verkar också som om koderna har kommit på drift. Styrelsen beslutade därför att ersätta kodlåsen med pacbrick-läsare, som anslutits till det befintliga passagesystemet för garage och tvättstugor. Samma brickor fungerar nu för återvinnings-/grovsoprum, tvättstugor och garage (för de som har garageplats). Därefter har inga inbrott i återvinnings- och soprum inrapporterats.

Enligt lagen om skydd mot olyckor har den som äger en byggnad och den som bedriver verksamhet där, det yttersta ansvaret för sitt brandskydd. Det innebär att bostadsrättsföreningen skall bedriva ett s.k. **systematiskt brandskyddsarbete**. Det gäller att arbeta förebyggande, för att så långt det går hindra att en brand **uppstår**, men också att arbeta med de delar i fastigheten som måste fungera vid en eventuell brand.

En arbetsgrupp i styrelsen har påbörjat ett systematiskt brandskyddsarbete i våra allmänna utrymmen. Detta innebär bl.a. att utrymningsvägar ska vara klara, att rökgasluckor ska fungera vid en eventuell brand m.m. I det inledande arbetet har det ingått att avhjälpa brister som framkommit vid en brandsyn, samt att skaffa kunskap och dokumentation av fastighetens tekniska brandskydd. Den grupp som arbetar med det systematiska brandskyddsarbetet jobbar nu vidare med att skapa rutiner för kontroll och åtgärd av brister.

Den planerade (efter den årliga besiktningen) upprustningen av våra allmänna utrymmen påbörjades under sommaren och är ännu pågående. Det är främst dörrar ytter- och inredörrar som spacklats och målats om.

I uppfräschningen av vår miljö igår också att vi påbörjat ett omfattande arbete med att byta ut alla namnskyltar i entréerna så att de får en enhetlig typografi.

Grannsamverkan har under året legat i "malpåse", men avsikten är att få igång en levande organisation. Grannsamverkan, i en något formaliserad form, är mycket viktig i en så stor förening som vår, då vi ej dagligen möter **alla** våra grannar.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med finansieringen. Under våren omförhandlades ett lån på 25 miljoner och i samband med detta amorterades fem miljoner. I samband med omförhandling av ett rörligt lån i december lyckades vi sänka räntan ytterligare (= minska SBAB:s marginal). Vi amorterade även 1,9 miljoner vid detta tillfälle. Inför väntade räntehöjningar har vi i november terminssäkrat ett lån på 22 miljoner som förfaller i mars 2006. Därmed kommer vi att sänka våra räntekostnader med ca 325 000 på årsbasis. Genom en överenskommelse med vår kreditgivare SBAB erbjöds samtliga medlemmar hösten 2005 att lägga över sina bostadslån till SBAB på förmånliga villkor.

Inför kommande år...

Förra hösten aviserade Gatu- och Fastighetskontoret 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 kommer den att vara fullt uttagen. Den årliga avgälden för föreningen kommer då att ha höjts från i dag 890 362 till 2 197 300. Avgälden från den 1 april 2006 kommer att uppgå till 1 473 800. Verksamhetsåret 2005/06 (sept.- aug.) kommer därmed att belastas med en avgäld på 1 133 461 kronor.

* Vidare fortsätter arbetet med sänkta månadsavgifter för bredbandsaccess samt möjlighet att ansluta sig till IP-telefoni via bredbandet.

A

Resultat och ställning (tkr)

	04/05	03/04	02/03	01/02	00/01
Rörelsens intäkter	16 126	15 832	15 669	15 223	14 803
Rörelseresultat	5 555	6 056	6 631	9 075	8 727
Resultat efter finansiella poster	1 511	1 438	-124	1 463	1 402
Balansomslutning	312 482	316 560	314 685	323 103	320 688
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	787	787	780	757	735
Lån, tkr / kvm	8 618	8 937	8 957	9 357	9 380

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 961 862
Årets resultat före fondförändring	1 510 799
Fondavsättning	-415 000
Årets ianspråktagande ur fond	<u>1 009 421</u>
Summa överskott	5 067 081

Föreningens resultatutjämningsfond 4 116 600

Styrelsen föreslår att överskottet 5 067 081kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår vidare att resultatutjämningsfonden på 4 116 600 kr överförs till underhållsfonden.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-09-01 2005-08-31	2003-09-01 2004-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 800 799	15 808 089
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 529	- 4 832
Bränsle		24 562	24 562
Övriga förvaltningsintäkter	3	303 183	3 950
		<u>16 126 015</u>	<u>15 831 770</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	4	- 324 663	- 285 143
Underhåll	5	-1 009 421	- 178 220
Fastighetsskatt		- 760 406	- 735 722
Driftskostnader	6	-5 459 941	-5 671 751
Övriga kostnader	7	- 367 276	- 62 269
Löner, ersättningar och sociala kostnader	8	- 319 079	- 275 341
Avskrivningar av anläggningstillgångar		<u>-2 329 770</u>	<u>-2 329 770</u>
		<u>-10 570 556</u>	<u>-9 538 216</u>
Rörelseresultat		5 555 459	6 293 553
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar RB Intresseförening		202 000	2 000
Ränteintäkter	9	155 403	196 005
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 433 445	2 414 765
Räntekostnader fastighetslån		<u>-6 835 509</u>	<u>-7 231 522</u>
Resultat efter finansiella poster		1 510 798	1 674 802
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 510 798</u>	<u>1 674 802</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 415 000	- 415 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 009 421	178 220
Förändring av underhållsfond		<u>594 421</u>	<u>- 236 780</u>
Resultat efter fondförändring		2 105 219	1 438 022

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-08-31	2004-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	302 601 712	304 931 482
		<u>302 601 712</u>	<u>304 931 482</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar RB Intresseförening		2 020 000	20 000
		<u>2 020 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		304 621 712	304 951 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 785	0
Skattefordringar		175 637	203 052
Övriga fordringar		16 626	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	836 453	724 770
		<u>1 036 501</u>	<u>927 822</u>
Kortfristiga placeringar			
Likvidplacering via RB	12	5 050 000	9 100 000
		<u>5 050 000</u>	<u>9 100 000</u>
Kassa och bank	13	1 773 997	1 580 299
Summa omsättningstillgångar		7 860 498	11 608 121
SUMMA TILLGÅNGAR		312 482 211	316 559 603

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-08-31	2004-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		2 580 500	3 174 921
		<u>142 370 500</u>	<u>142 964 921</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 961 862	1 523 840
Årets resultat		1 510 799	1 674 802
Avsättning till underhållsfond		- 415 000	- 415 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 009 421	178 220
		<u>5 067 081</u>	<u>2 961 862</u>
Summa eget kapital		147 437 581	145 926 783
Resultatutjämningsfond		4 116 600	4 116 600
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	15	157 540 444	163 374 865
		<u>157 540 444</u>	<u>163 374 865</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		613 708	336 706
Leverantörsskulder		242 327	328 748
Skatteskulder		275 997	0
Övriga skulder, kortfristiga	16	290 301	417 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 965 252	2 058 059
		<u>3 387 585</u>	<u>3 141 356</u>
Summa skulder		165 044 629	170 632 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 482 211	316 559 603

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Ställda panter

Ställda panter avser fastighetslån

Fastighetsinteckningar

175 556 000

175 556 000

19

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-08-31	2004-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 510 798	1 674 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 329 770	2 329 770
	3 840 568	4 004 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 840 568	4 004 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 108 679	513 735
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 30 772	669 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 701 117	5 187 921
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-5 557 419	- 469 373
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 557 419	- 469 373
Årets kassaflöde	-3 856 302	4 718 548
Likvida medel vid årets början	10 680 299	5 961 751
Likvida medel vid årets slut	6 823 996	10 680 299

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-08-31 2004-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. 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.

Underskottsavdraget för taxeringen 2006 har beräknats till 1 330 218 kr.

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inventarier skrivs av på fem år.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	14 386 365	14 391 584
Hyror, lokaler	537 459	537 093
Hyror, garage	876 975	879 413
	<hr/>	<hr/>
	15 800 799	15 808 089

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 029	- 3 332
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 500	- 1 500
	<hr/>	<hr/>
	- 2 529	- 4 832
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	302 890	0
Övriga intäkter	293	3 950
	<hr/>	<hr/>
	303 183	3 950
Not 4 Reparationer, löpande underhåll		
Inringda fel via felanmälan	38 724	52 167
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	19 363
VVS	13 048	19 645
Ventilation, fläktar	20 919	150
Elinstallationer	9 059	19 150
Hissar	115 457	47 938
Huskropp	18 608	22 356
Gårdar och grönanläggningar	0	1 430
Garage	25 423	0
Tvättstugor	31 397	25 168
Tele/TV/Porttelefon	21 561	15 713
Låssystem	0	15 571
Övriga installationer	19 861	20 508
Underhållsadministration	8 744	25 318
Vandalisering	1 862	666
	<hr/>	<hr/>
	324 663	285 143
Not 5 Underhåll		
Underhållsadministration	0	1 626
Målning trapphus	22 000	0
Ventilation, elmotor reglerenhet	26 556	0
Passersystem portar	290 005	0
Bredbandsinstallation	578 788	0
Hissar	0	1 256
Elarbeten fastighetscentral	44 956	0
Styr- och reglersystem, undercentral	20 338	0
Tak och fasader	0	15 000
Port och dörrar	0	153 963
Huskroppar	26 778	0
Gårdar och grönanläggningar	0	6 375
	<hr/>	<hr/>
	1 009 421	178 220

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2006-04-01)	890 503	890 362
Fastighetsförsäkring	80 025	97 900
Arvode förvaltning	400 581	383 323
Kabel-TV	147 208	136 473
IT-kostnader	0	2 880
Juridiska kostnader	11 500	52 038
Arvode auktoriserad revisor	36 750	30 000
Möteskostnader	22 589	13 013
Övriga förvaltningskostnader	14 379	18 251
Fastighetsskötsel, RB	232 708	243 731
Fastighetsskötsel, Falcett	7 177	170 573
Trädgårdsskötsel	315 573	271 755
Städ	457 796	485 089
Sotning	0	1 009
Obligatoriska besiktningar	23 872	53 952
Snöröjning	139 912	186 295
Förbrukningsmateriel	11 238	21 315
Vatten	326 113	328 346
El	322 278	352 930
Uppvärmning	1 704 260	1 633 696
Sophantering	315 479	298 821
	<hr/> 5 459 941	<hr/> 5 671 751
Not 7 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	5 931	10 145
Telefon och porto	17 416	22 549
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
IT-kostnader, Bredband	301 201	0
Övriga externa kostnader	34 128	20 975
	<hr/> 367 276	<hr/> 62 269
Not 8 Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	132 815	124 010
Övriga ersättningar till förtroendevalda	69 796	41 375
Arvode vicevärd	38 757	41 020
Föreningsvald revisor	3 225	2 224
Utbildning, förtroendevalda	9 694	10 900
Summa	<hr/> 254 287	<hr/> 219 529
Sociala kostnader	64 792	55 812
	<hr/> 319 079	<hr/> 275 341

14

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	3 134	7 670
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	144 807	174 485
Övriga ränteintäkter	7 462	13 850
	<u>155 403</u>	<u>196 005</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

310 636 004 310 636 004

Summa anskaffningsvärden

310 636 004 310 636 004

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-5 704 522 -3 374 752

-5 704 522 -3 374 752

Årets avskrivning enligt plan byggnader

-2 329 770 -2 329 770

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 034 292 -5 704 522

Restvärde enligt plan vid årets slut

302 601 712 304 931 482

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald samfällighetsavgift, sopsug

12 625 16 833

Övriga förutbetalda kostnader

294 601 170 982

Upplupna räntebidrag

467 864 461 123

Upplupna ränteintäkter

10 438 32 182

Fastighetsförsäkring

50 925 43 650

836 453 724 770

Not 12 Likvidplacering via RB

Likvidplacering via RB

5 050 000 9 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	0,8	2005-09-12
30 dagar	150 000	0,8	2005-09-12
90 dagar	2 500 000	1,55	2005-10-11
90 dagar	2 300 000	1,55	2005-10-11

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 768 997	1 575 299
	<u>1 773 997</u>	<u>1 580 299</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	139 790 000	3 174 921	0	2 961 862
Disposition enl stämmobeslut			0	
Förändring av underhållsfond				594 421
Avsättning enligt plan		415 000		
Ianspråkstagande ur fond		-1 009 421		
Årets resultat				1 510 799
Vid årets slut	139 790 000	2 580 500	0	5 067 081

Not 15 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	158 154 152	163 711 571
Avgår nästa års amortering	- 613 708	- 336 706
Skuld vid årets slut	157 540 444	163 374 865

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS	1,93	2005-12-07	14 961 492			14 961 492
STATENS BOSTADS	1,93	2006-03-24	25 000 000		15 000 000	10 000 000
STATENS BOSTADS	3,83	2010-06-01		10 000 000		10 000 000
STATENS BOSTADS	4,08	2007-02-26	9 984 200		66 427	9 917 773
STATENS BOSTADS	4,22	2007-04-16	24 943 680			24 943 680
STATENS BOSTADS	4,43	2008-06-17	24 909 324		98 155	24 811 169
STATENS BOSTADS	4,60	2009-09-15	19 080 755		129 641	18 951 114
STATENS BOSTADS	5,12	2006-03-15	22 416 060		131 598	22 284 462
STATENS BOSTADS	5,34	2008-12-17	22 416 060		131 598	22 284 462
			163 711 571	10 000 000	15 557 419	158 154 152

Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

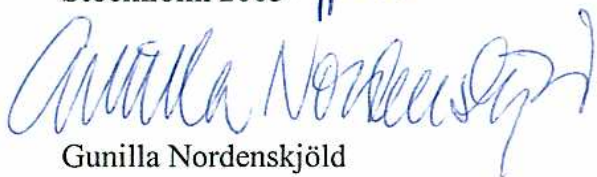
Depositioner	194 700	255 100
Balkongdepositioner	94 000	76 912
Upplupna sociala avgifter och skatter	1 601	1 983
Övriga kortfristiga skulder	0	83 848
	<u>290 301</u>	<u>417 843</u>

19

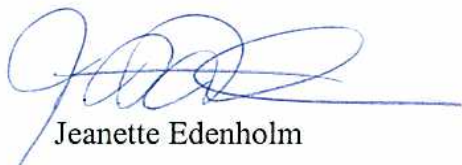
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	3 400	0
Upplupna trädgårdskostnader, Falcett	33 416	30 673
Upplupna räntekostnader	500 671	585 248
Förutbetalda hyror och avgifter	1 244 504	1 221 008
Övriga upplupna kostnader för drift och underhåll	150 761	162 961
Övrigt	32 500	58 169
	<hr/> 1 9 65 252	<hr/> 2 058 059

Stockholm 2005- 11 - 15



Gunilla Nordenskjöld



Jeanette Edenholt



Gunnar Källander



Torbjörn Pettersson



Göran Jönsson



Kristina Kallin



Sven-Eric Åberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-12-14



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 2004-09-01—2005-08-31. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 14 december 2005

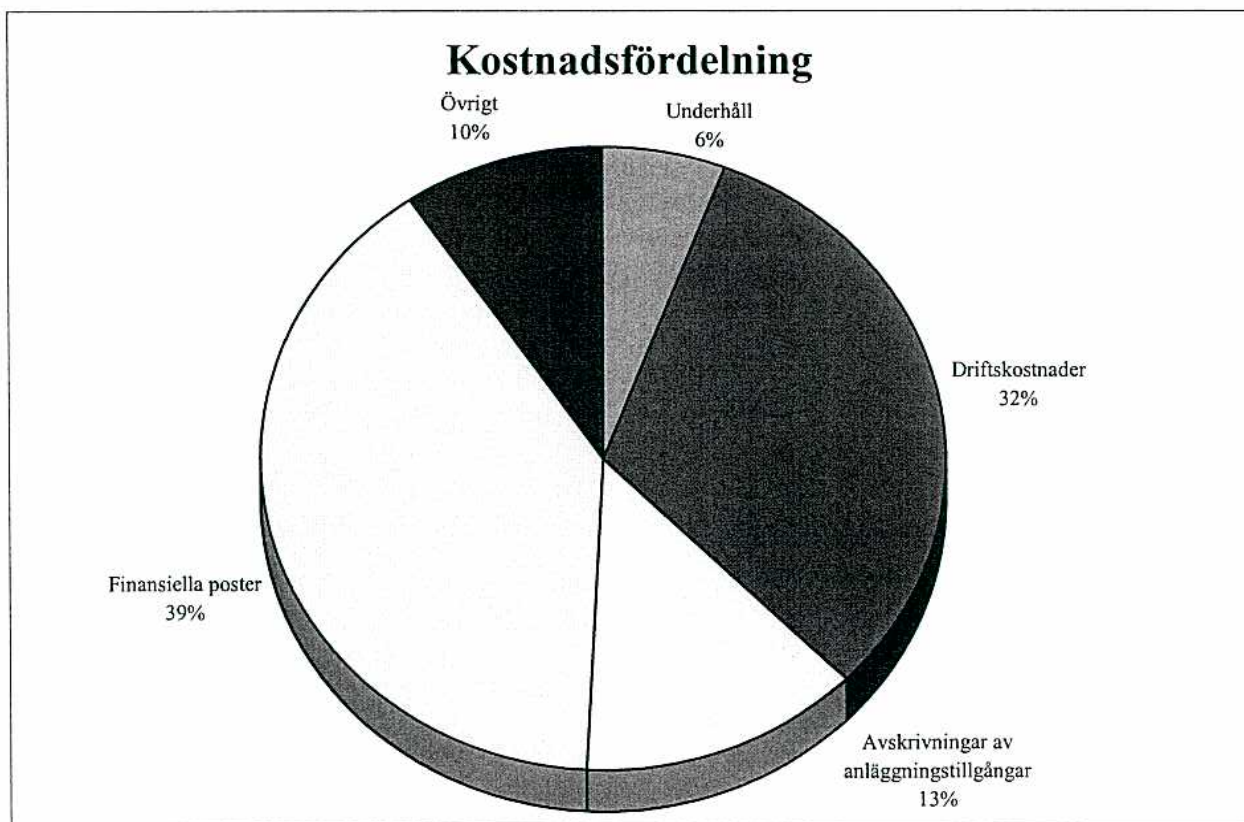

Sofia Vårberg
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	324 663	285 143
Underhåll	1 009 421	178 220
Fastighetsskatt	760 406	735 722
Driftskostnader	5 459 941	5 671 751
Övriga kostnader	367 276	62 269
Löner, ersättningar och sociala kostnader	319 079	275 341
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	6 835 509	7 231 522
Summa kostnader	17 406 065	16 769 738



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2005

2004

BOA (kvm):

18281	18281
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2006-04-01)	48,71	48,71
Fastighetsförsäkring	4,38	5,36
Arvode förvaltning	21,91	20,97
Kabel-TV	8,05	7,47
IT-kostnader	0	0,16
Juridiska kostnader	0,63	2,85
Arvode auktoriserad revisor	2,01	1,64
Möteskostnader	1,24	0,71
Övriga förvaltningskostnader	0,79	1,00
Fastighetsskötsel, Falcett	0,39	9,33
Trädgårdsskötsel	17,26	14,87
Städ	25,04	26,54
Sotning	0	0,06
Obligatoriska besiktningar	1,31	2,95
Snöröjning	7,65	10,19
Förbrukningsmateriel	0,61	1,17
Vatten	17,84	17,96
El	17,63	19,31
Uppvärmning	93,23	89,37
Sophantering	17,26	16,35
Summa driftkostnader	285,95	296,93