

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2005-09-01 – 2006-08-31

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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 suppleanter, revisorer och valberedning.
- 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Bilagor	
<i>Nyckeltal</i>	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rb Brf Hammarby Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-09-01 till 2006-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Gunilla Nordenskjöld	Ordförande	Stämman	2007
Göran Jönsson	Vice ordförande	Stämman	2006
Jeanette Edenholt	Sekreterare	Stämman	2007
Kristina Kallin	Vice sekreterare	Stämman	2006
Sven-Eric Åberg	Ledamot	Stämman	2007
Gunnar Källander	Ledamot	Stämman	2006
Torbjörn Pettersson	Ledamot RB	Riksbyggen	2006
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Johan Stocke	Suppleant	Stämman	2007
Per-Åke Hellgren	Suppleant	Stämman	2006
Ingrid Fritz	Suppleant RB	Riksbyggen	2006
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Sofia Vårberg	Föreningsvald	Stämman	2006
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad	Stämman	2006
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Malin Olséni Bergdahl	Föreningsvald	Stämman	2006
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad	Stämman	2006
<u>Valberedning</u>			
Birger Sundström (sammankallande)		Stämman	2006
Lars Endre		Stämman	2006
Bengt K Å Johansson		Stämman	2006
<u>Studie- och RB-direkt ansvarig</u>			
Sven-Eric Åberg		Styrelsen	2006
<u>Vicevärd</u>			
Hans Hjerpe		Styrelsen	2006

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Tobaken 2 och 3 belägna på Södermalm med därpå uppförda 5 st byggnader med 215 lägenheter och 6 kommersiella lokaler. Byggnaderna är uppförda 1997. Inflyttning skedde mellan september 1997 och mars 1998.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
12	71	83	37	12

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
6	88	6

Total bostadsarea:

17 863 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresse-förening i Stockholm.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 553 934 kr och planerat underhåll för 443 410 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 775 000 kr för de närmaste 10 åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2006-01-24. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat och inlämnat till Bolagsverket.

Året som gått

Liksom alla tidigare år började det praktiska verksamhetsåret direkt efter föreningsstämman, då den nyvalda styrelsen påbörjade sitt arbete. Stämman för verksamhetsåret 2004 - 05 hölls i Spårvägmuseets lokaler tisdagen den 24 januari 2006. Ett hundratal medlemmar deltog. Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en kort frågestund. Många frågor ställdes bl.a. om möjligheten att sänka föreningens månadsavgifter.

17

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört två s.k. utbildnings- och fördjupningsdagar som förlagts till en söndag vår och höst. Vid dessa tillfällen har bl.a. föreningens/styrelsens beslutspolicy, framtiden i ett längre perspektiv och budgetfrågor diskuterats. Detta är tillfällen som är mycket värdefulla för ett fortsatt långsiktigt arbete i styrelsen.

Föreningen har nu funnits i snart tio år. Under denna tid har styrelsen fattat åtskilliga beslut i större och mindre frågor. För att säkerställa att beslut som fattas i dag inte strider mot tidigare fattade beslut såvida det inte finns goda skäl till detta, har styrelsen sammanställt ett policydokument som skall underlätta det interna arbetet i styrelsen. Självfallet kommer policydokumentet att vara levande d.v.s. förändras i takt med att de yttre förutsättningarna förändras och styrelsen fattar nya beslut med anledning av detta.

Med anledning av förändringen i bostadsrättslagstiftningen har föreningen antagit nya stadgar. Dessa stadgar har under våren registrerats samt delats ut till samtliga medlemmar. Föreningen har fortsatt en sund och stabil ekonomi. Enligt den ekonomiska plan som upprättades vid föreningens bildande beräknades avgifterna behöva höjas årligen med 3 %. Föreningens ekonomi har emellertid under senare år varit starkare än vad man då kunde förutse. (Låga räntor har naturligtvis även bidragit till detta) Utöver vad som direkt framgår av årets årsredovisning kan nämnas att den goda ekonomin gav styrelsen möjlighet att besluta att januari månad 2006 skulle vara avgiftsfri vilket fick samma innebörd som en avgiftssänkning på 8 % skulle ha fått. Därutöver beslutades att avgifterna även under verksamhetsåret skulle förbli oförändrade. Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen även i år arbetat med målet om långsiktig konsolidering. Utöver fonderingar har även extraamorteringar varit ett återkommande inslag. Föreningens räntekostnader har därmed minskats avsevärt. Första verksamhetsåret (89/99) var räntekostnaden 593 kr/m² för att nu (05/06) uppgå till 363 kr/m². För en lgh på 100 m² innebär det en lägre kostnad på ca 2 000:-/månad.

Bryggan – föreningens informationsblad till medlemmarna – har delats ut 4 gånger. Öppet Hus, där medlemmarna har möjlighet att träffa både varandra och två från styrelsen, har erbjudits vid fyra tillfällen under året. Frågor och förslag som kommer upp dessa kvällar sammanfattas i kommande Brygga som information till dem som inte haft möjlighet att närvara.

Nytt kabel-TVavtal har tecknats med Comhem. Kabel-TV-nätverket har uppgraderats på Comhems bekostnad. Nätverket har därmed sådan kapacitet att det kan distribuera HD-TV. Under hösten har nya antennuttag monterats i alla lägenheter som ett led i anpassningen till den nya standarden. I avtalet ingår också ett servicekontrakt, vilket innebär att felanmälan på kabel-TV-nätet ska gå via Comhem

Fastighetsnätet för bredband med Ownit löper på och alltfler av våra medlemmar ansluter sig. Detta innebär att avgifterna för användarna fortsätter att sjunka. Dessutom har alla anslutna nu fått tillgång till 100 Mbps till samma kostnad som för 10 Mbps.

Föreningen har förlängt plockavtalet med Nomor för borttagande av ägg och fågelbon på taken. Vi kan konstatera att vi besväras allt mindre av skrånande sjöfågel på och över vår gård.

Ett avtal om klottersanering har tecknats med Falcett. Erfarenheten visar att en snabb sanering är bästa sättet att förhindra upprepning. Upptäckt av klottet ska därför snarast anmälas, se adress i entrén.

14

Våra tekniska och ekonomiska avtal med Riksbyggen löper vidare, liksom vinter- och trädgårdsavtal med Falcett.

Föreningens välbesökta hemsida har under året fått nya funktioner. Använd gärna debattsidan om du vill ha direktkontakt med andra medlemmar eller styrelsen.

Strax före jul avslutades bygget av nya balkonger på fasaden mot gården i Tobaken 2, med att den sista balkongen äntligen kom på plats.

Övergivna cyklar och otillåtet uppställda möbler i allmänna utrymmen har "lappats" och senare omhändertagits och bortforslats.

Det förra året påbörjade **systematiska brandskyddsarbetet** har fortsatt och ett dokument för besiktning har tagits fram. Denna besiktning ska genomföras regelbundet.

Rökgasluckor i samtliga trapphus har också besiktigats och i vissa fall byggts om så att de motsvarar alla krav.

Under våren har den av Miljöförvaltningen påbjudna radonmätningen i vissa utvalda lägenheter utförts. Resultatet av mätningen visar att våra fastigheter ligger klart under lägsta tillåtna värde (200bq/m³ luft). I genomsnitt visar våra mätvärden c:a 60 bq/m³ luft.

Två trädgårdsdagar har genomförts. Mycket arbete har både vår och höst koncentrerats till upprustning av våra "trottoarträdgårdar" som ju bidrar till det första intryck man får när kommer till föreningen. Att ha välskötta rabatter och trädgård är verkligen värdehöjande! Under trädgårdsdagarna gör de medlemmar som deltar en betydande arbetsinsats för föreningen och styrelsen tackar för det engagerade arbetet. Båda trädgårdsdagarna har avslutats med uppskattade gemensamma middagar i föreningslokalen. Detta är ett utmärkt tillfälle att under trevliga former bli mera bekant med de grannar som man inte träffar så ofta.

Grannsamverkan har så smått kommit igång igen. I några portar har gemensamma möten genomförts. Dessa föregicks av ett möte mellan våra trappombud och vår kontaktperson på Närpolisen. I några portar efterlyses fortfarande ombud!

Under hösten har renovering/målning av slitna hissdörrar inletts.

I tvättstugorna har utrustningen utökats/bytts ut och nya tvättmaskiner med bättre kapacitet har installerats.

Under våren hösten har föreningen haft omfattande skriftväxling med Gatukontoret angående den så galeat placerade parkeringsförbudsstolpen i anslutning till garageutfarten mot Nackagatan.

Styrelsen arbetar vidare med att komma till ett avslut om de skadade stenplattorna utefter Tobaken 3

Inför kommande år

Vid årets besiktning, som genomfördes under försommaren, framkom att ytbeläggningen på trappplanen i Tobaken 3 är hårt slitna och därmed svårstädade. Dessa kommer att bytas.

Väggar i trapphusen på Tobaken 3 kommer troligen att målas om.

Spolning av avloppsstammar och dagvattenledningar ska genomföras för förebyggande av framtida vattenskador.

Några frånluftsfläktar i ventilationen är slitna och ska bytas ut.

Vidare kommer gräsmattan troligen att behöva byggas om. Det underliggande grova underlaget har sjunkit, vilket medför att gräsmattan slits mycket ojämnt.

Styrelsen kommer i fortsättningen att tydligare hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och kommer därför att inbjuda till "Öppet Hus för nyinflyttade."



Beträffande ekonomin kommer styrelsen att fortsätta på den inslagna vägen. Detta innebär att vi kommer att arbeta aktivt med finansieringen med målsättningen att hålla finansieringskostnaderna (räntor netto) på så låg nivå som möjligt med oförändrad risknivå och handlingsfrihet.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2006	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	14 990	16 126	15 832	15 669	15 223
Årets resultat	81	1 511	1 438	- 125	1 463
Balansomslutning	310 817	312 482	316 560	314 685	323 103
Soliditet %	49%	49%	45%	46%	45%
Likviditet %	189%	232%	370%	286%	348%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	739	805	806	798	775
Lån, kr / kvm	8 706	8 854	9 165	9 191	9 599

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i januari 2006 då föreningen beslutat om en avgiftsfri månad. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr):

Balanserat resultat	5 067 081
Årets resultat före fondförändring	80 690
Fondavsättning enligt stadgarna	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	443 410
Summa överskott	5 176 181

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	5 176 181

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-09-01 2006-08-31	2004-09-01 2005-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 612 878	15 800 799
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 090	- 2 529
Övriga avgifter		24 562	24 562
Övriga förvaltningsintäkter	3	356 596	303 183
		<u>14 989 947</u>	<u>16 126 015</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 553 934	- 324 663
Planerat underhåll	5	- 443 410	-1 009 421
Fastighetsskatt		- 852 860	- 760 406
Driftskostnader	6	-5 868 030	-5 459 941
Övriga kostnader	7	- 415 814	- 367 276
Personalkostnader	8	- 344 618	- 319 078
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-10 808 435</u>	<u>-10 570 555</u>
Rörelseresultat		4 181 512	5 555 460
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		606 000	202 000
Ränteintäkter	10	90 505	155 403
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 426 704	2 433 445
Räntekostnader	11	-6 501 341	-6 835 509
Resultat efter finansiella poster		803 380	1 510 799
Inkomstskatt	12	- 722 690	0
Årets resultat		<u>80 690</u>	<u>1 510 799</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 415 000	- 415 000
Ianspråktagande av underhållsfond		443 410	1 009 421
Förändring av underhållsfond		<u>28 410</u>	<u>594 421</u>
Resultat efter fondförändring		109 100	2 105 220

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	300 271 942	302 601 712
		<u>300 271 942</u>	<u>302 601 712</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 020 000	2 020 000
		<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>
Summa anläggningstillgångar		302 291 942	304 621 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 621	7 785
Skattekonto		68 325	175 637
Övriga fordringar		63 882	16 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	782 349	836 453
		<u>922 177</u>	<u>1 036 501</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	6 400 000	5 050 000
		<u>6 400 000</u>	<u>5 050 000</u>
Kassa och bank	17	1 202 427	1 773 997
Summa omsättningstillgångar		8 524 604	7 860 498
SUMMA TILLGÅNGAR		310 816 546	312 482 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-08-31	2005-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		6 668 690	2 580 500
		<u>146 458 690</u>	<u>142 370 500</u>
Fritt eget kapital			
Resultatutjämningsfond		0	4 116 600
Balanserat resultat		5 067 081	2 961 862
Årets resultat		80 690	1 510 799
Avsättning till underhållsfond		- 415 000	- 415 000
Anspråktagande av underhållsfond		443 410	1 009 421
		<u>5 176 181</u>	<u>9 183 681</u>
Summa eget kapital		151 634 871	151 554 181
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	19	154 677 117	157 540 444
		<u>154 677 117</u>	<u>157 540 444</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		832 790	613 708
Leverantörsskulder		243 449	242 327
Skatteskulder		1 109 354	275 997
Övriga skulder, kortfristiga	20	194 700	290 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 124 265	1 965 252
		<u>4 504 558</u>	<u>3 387 585</u>
Summa skulder		159 181 675	160 928 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 816 546	312 482 211

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	175 556 000	175 556 000
--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Kassaflödesanalys

	2006-08-31	2005-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	803 380	1 510 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 329 770	2 329 770
	3 133 150	3 840 569
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 722 690	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 410 460	3 840 569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	114 324	- 109 041
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	897 891	- 30 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 422 675	3 701 117
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 000 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-2 644 245	-5 557 419
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 644 245	-5 557 419
Årets kassaflöde	778 430	-3 856 302
Likvida medel vid årets början	6 823 997	10 680 299
Likvida medel vid årets slut	7 602 427	6 823 997
(se Not 16 och Not 17)		

Uppllysning om betalda räntor

För betald och erhållen ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och erlagd tomträttsavgäld, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens balanserade överskott uppgick enligt senaste beräkning till 2 581 038 kr.

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.


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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Belopp i kr om inget annat anges. 

2006-08-31 2005-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 192 388	14 386 365
Hyror, lokaler	541 116	537 459
Hyror, garage	879 375	876 975
	<u>14 612 878</u>	<u>15 800 799</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 090	- 2 029
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 500
	<u>- 4 090</u>	<u>- 2 529</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter, bredband	356 440	302 890
Övriga intäkter	156	293
	<u>356 596</u>	<u>303 183</u>

Not 4 Reparationer

Inringda fel via felanmälan	67 005	38 724
Underhållsadministration enligt avtal	88 947	8 744
Lokaler, gemensamma utrymmen	45 567	0
VVS	5 000	13 048
Ventilation	8 246	20 919
Elinstallationer	2 150	9 059
Hissar	175 814	115 457
Huskropp	14 025	18 608
Garage och parkeringsplatser	16 806	25 423
Tvättstugor	38 043	31 397
Tele/TV/Porttelefon	4 550	21 561
Övriga installationer	56 849	19 861
Vandalisering	30 932	1 862
	<u>553 934</u>	<u>324 663</u>

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	39 738	0
Målningsarbeten	204 064	22 000
Ventilation	84 670	26 556
Passersystem portar	0	290 005
Bredbandsinstallation	0	578 788
Elarbeten fatighetscentral	0	44 956
Styr- och reglersystem, undercentral	0	20 338
Huskropp	0	26 778
Tvättstugor, nya tvättmaskiner	114 938	0
	<u>443 410</u>	<u>1 009 421</u>

2006-08-31 2005-08-31

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	1 132 550	890 503
Fastighetsförsäkring	87 700	80 025
Arvode förvaltning	417 146	400 581
Kabel-TV	160 264	147 208
Juridiska kostnader	0	11 500
Arvode auktoriserad revisor	33 000	36 750
Möteskostnader	5 250	22 589
Övriga förvaltningskostnader	41 594	14 379
Fastighetsskötsel, RB	157 941	232 708
Fastighetsskötsel, Falcett	39 983	7 177
Trädgårdsskötsel	294 444	315 573
Rabatt/återbäring från RB	- 34 600	0
Städ	449 940	457 796
Obligatoriska besiktningar	42 956	23 872
Snöröjning	256 633	139 912
Förbrukningsmateriel	16 265	11 238
Vatten	311 499	326 113
EI	394 733	322 278
Uppvärmning	1 737 464	1 704 260
Sophantering	323 269	315 479
	<u>5 868 030</u>	<u>5 459 941</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel, trycksaker	28 494	5 923
Telefon och porto	18 470	17 416
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	8
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster, bredband	358 700	301 201
Konsultarvoden	1 550	34 128
	<u>415 814</u>	<u>367 276</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	144 860	132 815
Övriga ersättningar till förtroendevalda	73 757	69 796
Arvode vicevärd	36 000	38 757
Föreningsvald revisor	3 480	3 225
Utbildning, förtroendevalda	16 950	9 694
Summa	<u>275 047</u>	<u>254 287</u>
Sociala kostnader	69 571	64 792
	<u>344 618</u>	<u>319 078</u>

	2006-08-31	2005-08-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader	2 329 770	2 329 770
	<u>2 329 770</u>	<u>2 329 770</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	4 166	3 134
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	81 410	144 807
Avgifts- och hyresfordringar	288	0
Övriga ränteintäkter	4 641	7 462
	<u>90 505</u>	<u>155 403</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	6 501 341	6 835 509
	<u>6 501 341</u>	<u>6 835 509</u>
Not 12 Inkomstskatt		
3% av taxeringsvärdet 317 036 000	9 511 080	
Kapitalintäkter	606 000	
Räntebidrag	2 426 704	
Ränteintäkter	85 863	
Räntekostnader	-6 501 341	
Tomträttsavgäld	-1 132 550	
Balanserat underskott från tidigare år	-2 414 718	
	<u>2 581 038</u>	
Inkomstskatt 28 %	722 690	0
	<u>722 690</u>	<u>0</u>
Not 13 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	310 636 004	310 636 004
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 034 292	-5 704 522
	<u>-8 034 292</u>	<u>-5 704 522</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-2 329 770	-2 329 770
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 364 062	-8 034 292
Restvärde enligt plan vid årets slut	300 271 942	302 601 712

2006-08-31 2005-08-31

Taxeringsvärden

bostäder	309 000 000	309 000 000
lokaler	8 036 000	8 036 000
Totalt taxeringsvärde	317 036 000	317 036 000
varav byggnader	196 386 000	196 386 000

Tobaken 2 har värdeår 1997 och Tobaken 3 har värdeår 1998.
Halv fastighetsskatt (0,25%) betalas nu på båda fastigheternas bostäder.
Fastighetsskatten på lokaler är 1%.

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 020 000	2 020 000
	2 020 000	2 020 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	12 625	12 625
Förutbetald städning	36 310	35 740
Förutbetalt bredband	27 444	87 978
Förutbetald telefon	2 900	3 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 312	33 661
Förutbetald tomträtt	122 817	76 109
Förutbetalt arvode fastighetsskötsel	7 063	0
Förutbetalt arvode lägenhetsreparationer	2 135	0
Förutbetald hissbesiktning	2 330	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	45 465
Upplupna räntebidrag	467 864	467 864
Upplupna ränteintäkter	14 065	10 438
Fastighetsförsäkring	51 484	50 925
	782 349	836 453

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 400 000	5 050 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	1,90	2006-09-22
30 dagar	300 000	1,90	2006-09-30
90 dagar	3 000 000	2,50	2006-11-22
90 dagar	1 100 000	2,30	2006-09-07
90 dagar	1 400 000	2,35	2006-10-11

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 197 427	1 768 997
	1 202 427	1 773 997

2006-08-31 2005-08-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat- utjämn.fond	Resultat
Vid årets början	139 790 000	2 580 500	4 116 600	5 067 081
Disposition enl stämmobeslut		4 116 600	-4 116 600	
Förändring av underhållsfond				28 410
Avsättning enligt plan		415 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 443 410		
Årets resultat				80 690
Vid årets slut	139 790 000	6 668 690	0	5 176 181

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	155 509 907	158 154 152
Avgår nästa års amortering	- 832 790	- 613 708
Skuld vid årets slut	154 677 117	157 540 444

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,72	2006-12-07	14 961 492		2 040 836	12 920 656
SBAB	2,72	2007-03-26	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,64	2011-01-11	22 284 462		142 456	22 142 006
SBAB	3,83	2010-06-01	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,08	2007-02-26	9 917 773		71 911	9 845 862
SBAB	4,22	2007-04-16	24 943 680			24 943 680
SBAB	4,43	2008-06-17	24 811 169		106 252	24 704 917
SBAB	4,60	2009-09-15	18 951 114		140 334	18 810 780
SBAB	5,34	2008-12-17	22 284 462		142 456	22 142 006
			158 154 152		2 644 245	155 509 907

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	194 700	194 700
Balkongdepositioner	0	94 000
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	1 601
	194 700	290 301

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	10 948	3 400
Upplupna räntekostnader	526 728	500 671
Förutbetalda hyror och avgifter	1 274 221	1 244 504
Upplupna elkostnader	34 660	24 145
Upplupna vattenavgifter	96 000	21 518
Upplupna värmekostnader	64 778	78 066
Upplupen kostnad renhållning	9 469	19 840
Upplupen UH-administration	0	4 327
Upplupen fastighetsskötsel Rb	0	2 865
Upplupen hiss kontroll	6 881	0

	2006-08-31	2005-08-31
Upplupen trädgårdsskötsel	20 000	33 416
Upplupet rörligt styrelsearvode	39 100	0
Upplupet revisionarvode, auktoriserad	38 000	32 500
Upplupet revisionarvode, föreningsvald	3 480	0
	<hr/> 2 124 265	<hr/> 1 965 252

Stockholm 2006-10-18


Gunilla Nordenskjöld


Jeanette Edénholm


Sven-Eric Åberg


Torbjörn Pettersson


Göran Jönsson



Kristina Kallin


Gunnar Källander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2006-12-05


Sofia Vårberg
Föreningsvald 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 2005-09-01—2006-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 5 december 2006

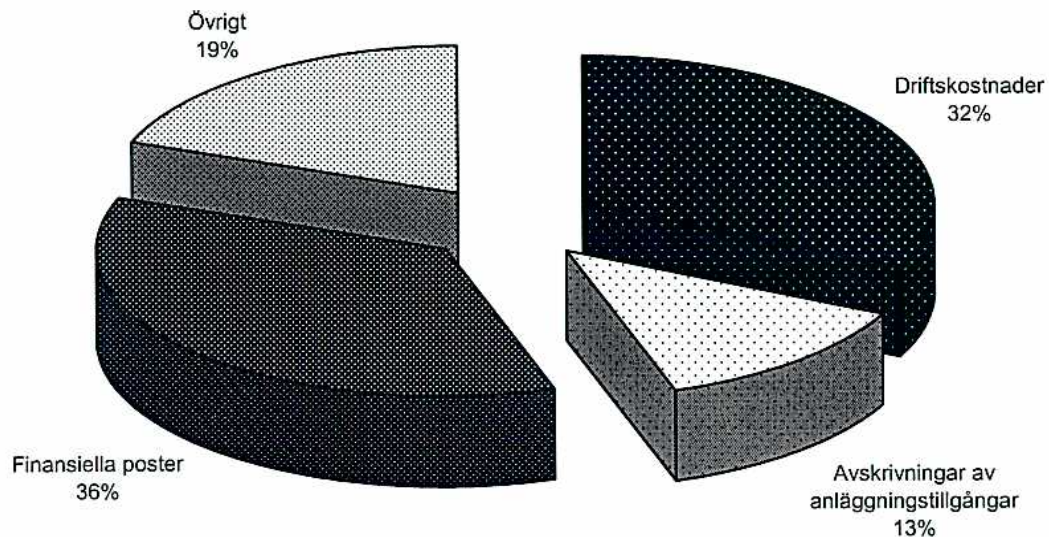

Sofia Vårberg
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	553 934	324 663
Planerat underhåll	443 410	1 009 421
Fastighetsskatt	852 860	760 406
Driftskostnader	5 868 030	5 459 941
Övriga kostnader	415 814	367 276
Personalkostnader	344 618	319 078
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	6 501 341	6 835 509
Inkomstskatt	722 690	0
Summa kostnader	17 309 776	17 406 064



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006

2005

BOA (kvm):

17863

17863

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	63	50
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	23	22
Kabel-TV	9	8
Juridiska kostnader	0	1
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel, RB	9	13
Trädgårdsskötsel	16	18
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Städ	25	26
Obligatoriska besiktningar	2	1
Snöröjning	14	8
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	17	18
El	22	18
Uppvärmning	97	95
Sophantering	18	18
Summa driftkostnader	329	306

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger eller genom tomträtt innehar bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Årsredovisningen är upprättad av
Brf Hammarby strands styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger
både långivare och köpare bra möjligheter
att bedöma föreningens ekonomi. Spara
därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se

