

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2006-09-01 – 2007-08-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de 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.

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 Riksbyggens Brf Hammarby strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Göran Jönsson	Ordförande
Sven Eric Åberg	Vice ordförande
Jeanette Edenhalm	Sekreterare
Pontus Bergdahl	Vice sekreterare
Gunnar Källander	Ledamot
Charlotta Wiberg	Ledamot
Torbjörn Pettersson	Ledamot RB

Styrelsesuppleanter

Per-Åke Hellgren	Suppleant
Johan Stocke	Suppleant
Ingrid Fritz	Suppleant RB

I tur att avgå är: Sven-Eric Åberg, Jeanette Edenhalm, Pontus Bergdahl och Johan Stocke.

Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad

Revisorssuppleant(er)

Sofia Vårberg	Föreningsvald
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad

Valberedning

Kristina Kallin (sammankallande)
Lars Endre
Lena Carlsson

Studie- och RB-direkt ansvarig

Sven Eric Åberg

Vicevärd

Hans Hjerpe

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, 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

Årets taxeringsvärde 388 724 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 317 036 000 kr

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 Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 495 587 kr och planerat underhåll för 156 124 kr. Föreningen har erhållit ROT-avdrag på 223 527 kr som återförts till underhållsfonden. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 825 000 kr för de närmaste 10 åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2007-01-30. 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. Den 30 januari genomfördes den stadgeenliga föreningsstämman. Som vanligt höll vi till i Spårvägmuseets lokaler. Inbjudan/kallelsen hade hörsammats av 66 medlemmar. Två personer nyvaldes till styrelsen. Såväl ordinarie som suppleanter som stod i tur att avgå omvaldes. Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en kort frågestund. Många frågor ställdes bl.a. om möjligheten att sänka föreningens månadsavgifter.

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 fortsatt en sund och stabil ekonomi. Enligt den ekonomiska plan som upprättades vid föreningens bildande beräknades avgifterna behöva höjas årligen med 3 %. Föreningen ekonomi har emellertid under senare år varit starkare än vad man då kunde förutse. Utöver vad som direkt framgår av årets årsredovisning kan nämnas att den goda ekonomin gav styrelsen möjlighet att besluta att avgifterna även under verksamhetsåret skulle förbli oförändrade. Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen även under året arbetat med målet långsiktig konsolidering. Utöver fonderingar har därför även extraamorteringar gjorts. Under kommande år är det framförallt osäkerheten beträffande den slutliga utformningen av skattereglerna och räntebidragen samt till viss del stigande räntor som kommer att påverka föreningens ekonomi.

En motion till stämman handlade om en översyn av växtligheten på gården. Riksbyggens arborist har tittat på träden och lämnat ett förslag till åtgärder. Under året har därför en pil huggets ner samt har två pilar och poppeln beskurits.

Bryggan – föreningens informationsblad till medlemmarna – har delats ut 4 gånger.

Föreningens egna fastighetsnät för bredband med Ownit löper på och alltfler av våra medlemmar ansluter sig. Detta innebär att avgifterna för användarna fortsätter att sjunka. Det är nu också möjligt att få telefon och TV via bredbandet. Ownit har nu samarbete med Tele2 för telefon och FastTV för TV, se www.ownit.se.

Föreningen har åter förlängt plockavtalet med Nomor för borttagande av ägg och fågelbon på taken. Vi kan konstatera att vi besväras allt mindre av skrånande sjöfågel som häckar och bygger bon på våra tak.

Övergivna cyklar och otillåtet uppställda möbler etc i allmänna utrymmen har även detta år vid några tillfällen "lappats" och senare omhändertagits och bortforslats.

Två föreningsdagar (tidigare trädgårdsdagar) har genomförts. Båda föreningsdagarna har avslutats med uppskattade gemensamma middagar i på gräsmattan och i föreningslokalen. Vårens föreningsdag var en succé som det var länge sedan vi upplevt maken till. Det vackra vårvädret bidrog naturligtvis men framförallt var det trädgårdsgruppens planering och genomförande som bidrog.

Den stadgeenliga årsbesiktningen genomfördes efter sommaren. Sammanfattningsvis kunde vi konstatera att våra fastigheter mår mycket bra. Vissa skönhetsfläckar finns det dock efter tio års nyttjande. Bl.a. kunde konstateras att maskinerna i tvättstugorna börjar bli slitna. Dessa maskiner har nu bytts ut mot mera effektiva och energisnåla.

OVK-besiktning har genomförts under året. I flertalet lägenheter blev det påpekanden. Vanligast felet var otillräcklig rengöring samt i vissa fall behov av injustering.

Under året utfördes stamspolning i våra fastigheter. Tio års fettavlagringar mm hade börjat synas som problem med avloppsledningarna (stopp i köksavlopp mm) och i våra avloppsstammar.

Fortum har under året påbörjat utbyte av elmätarna för att möjliggöra fjärravläsningar av elmätarna. Detta ska enligt Fortum i framtiden göra det möjligt för tātare avläsningar, samt ge brukaren tillgång för att bättre kunna kontrollera sin egen förbrukning.

Under två år har föreningen haft omfattande skriftväxling med Gatukontoret angående den så gallet placerade parkeringsförbudsstolpen i anslutning till garageutfarten mot Nackagatan. Föreningen har drivet frågan till högsta instans (Vägverket), tyvärr utan framgång.

Under året har från några medlemmar väckts frågan om det är aktuellt att friköpa tomten som vi f.n. disponerar med tomträtt. Efter beslut i stadshuset är detta numera möjligt. Med nuvarande taxeringsvärde på tomten (ca 120 miljoner), tomträttssavgäld (f.n. ca 1 miljon/år) och rådande ränteläge är det emellertid inte aktuellt. Ett friköp skulle öka föreningens kostnader netto med ca 3 – 4 miljoner.

Under året har vi fått nya medlemmar i 13 lägenheter. Intresset för att bo i vår förening är fortfarande stort vilket avspeglar sig i prisnivån på de överlåtelse som gjorts.

Inför kommande år

Det planerade omläggningen av gräsmattan kommer att utföras under våren. En upprustning av trapplanen i Tobaken 3 är planerad under 2008. I samband med OVK-besiktningen konstaterades det att några frånluftsfläktar var slitna och dessa kommer att bytas ut.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	16 174	14 990	16 126	15 832	15 669
Resultat efter finansiella poster	1 622	803	1 511	1 675	- 124
Årets resultat	42	81	1 511	1 675	- 124
Balansomslutning	308 706	310 817	312 482	316 560	314 685
Soliditet %	49%	49%	49%	45%	46%
Likviditet %	149%	189%	232%	370%	286%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	806	739	805	806	798
Lån, kr / kvm	8 305	8 706	8 854	9 165	9 191

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i januari 2006 då föreningen beslutat om en avgiftsfri månad. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2007/2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 176 181
Årets resultat före fondförändring	42 420
Fondavsättning enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-67 403
Summa överskott	4 644 199

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	4 644 199

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-09-01 2007-08-31	2005-09-01 2006-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 817 884	14 612 878
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 094	- 4 090
Bränsleavgifter	3	24 562	24 562
Övriga förvaltningsintäkter	4	336 755	356 596
		<u>16 174 107</u>	<u>14 989 947</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 495 587	- 553 934
Planerat underhåll	6	67 403	- 443 410
Fastighetsskatt		- 767 000	- 852 860
Driftskostnader	7	-5 931 130	-5 868 030
Övriga kostnader	8	- 374 320	- 415 814
Personalkostnader	9	- 334 323	- 344 618
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-10 164 727</u>	<u>-10 808 435</u>
Rörelseresultat		6 009 380	4 181 512
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar Rb Intresseförening		202 000	606 000
Ränteintäkter	11	177 533	90 505
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 642 970	2 426 704
Räntekostnader	12	-6 410 159	-6 501 341
		<u>-4 387 656</u>	<u>-3 378 132</u>
Resultat efter finansiella poster		1 621 724	803 380
Inkomstskatt	13	-1 579 304	- 722 690
Årets resultat		<u>42 420</u>	<u>80 690</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 507 000	- 415 000
Erhållet ROT-avdrag		- 223 527	0
Ianspråktagande av underhållsfond		156 124	443 410
Förändring av underhållsfond		- 574 403	28 410
Resultat efter fondförändring		- 531 983	109 100

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	<u>297 942 172</u>	<u>300 271 942</u>
		297 942 172	300 271 942
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>
		2 020 000	2 020 000
Summa anläggningstillgångar		299 962 172	302 291 942
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 928	7 621
Kundfordringar		91 708	63 882
Skattekonto		819 924	68 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>733 840</u>	<u>782 349</u>
		1 649 400	922 177
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	<u>6 000 000</u>	<u>6 400 000</u>
		6 000 000	6 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	<u>1 094 387</u>	<u>1 202 427</u>
		1 094 387	1 202 427
Summa omsättningstillgångar		8 743 787	8 524 604
SUMMA TILLGÅNGAR		308 705 959	310 816 546

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		7 243 093	6 668 690
		<u>147 033 093</u>	<u>146 458 690</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 176 181	5 067 081
Årets resultat		42 420	80 690
Avsättning till underhållsfond		- 507 000	- 415 000
Ianspråktagande av underhållsfond		- 67 403	443 410
		<u>4 644 199</u>	<u>5 176 181</u>
Summa eget kapital		151 677 291	151 634 871
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	20	151 172 702	154 677 117
		<u>151 172 702</u>	<u>154 677 117</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		754 549	832 790
Leverantörsskulder		299 910	243 449
Skatteskulder		2 542 797	1 109 354
Övriga skulder, kortfristiga	21	198 480	194 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 060 230	2 124 265
		<u>5 855 966</u>	<u>4 504 558</u>
Summa skulder		157 028 668	159 181 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 705 959	310 816 546

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

	2007-08-31	2006-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 621 724	803 380
Sven Eric Åberg		
Avskrivningar	2 329 770	2 329 770
	3 951 494	3 133 150
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	-1 579 304	- 722 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 372 190	2 410 460
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 727 223	114 324
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 429 649	897 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 074 616	3 422 675
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 582 656	-2 644 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 582 656	-2 644 245
Årets kassaflöde	- 508 040	778 430
Likvida medel vid årets början	7 602 427	6 823 997
Likvida medel vid årets slut	7 094 387	7 602 427
(se Not 17 och Not 18)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

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 tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens balanserade överskott uppgick enligt senaste beräkning till 5 640 376 kr.

Schablonbeskattning avskaffas

räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.

För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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

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



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 föreningens årsstämma.

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.

	2007-08-31	2006-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	14 391 596	13 192 388
Hyror, lokaler	546 913	541 116
Hyror, garage	879 375	879 375
	<hr/>	<hr/>
	15 817 884	14 612 878
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 094	- 4 090
	<hr/>	<hr/>
	- 5 094	- 4 090
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	24 562	24 562
	<hr/>	<hr/>
	24 562	24 562
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter, bredband	335 499	356 440
Övriga intäkter	1 256	156
	<hr/>	<hr/>
	336 755	356 596
Not 5 Reparationer		
Inringda fel via felanmälan	70 120	67 005
Underhållsadministration enligt avtal	0	88 947
Tvättstugor	49 259	38 043
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 976	45 567
VA/Sanitet	5 076	5 000
Ventilation	4 088	8 246
Elinstallationer	36 862	2 150
Tele/TV/Porttelefon	0	4 550
Hissar	187 431	175 814

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Övriga installationer	40 207	56 849
Huskropp	51 869	14 025
Garage och parkeringsplatser	37 418	16 806
Vandalisering	1 281	30 932
	<hr/> 495 587	<hr/> 553 934

Not 6 Planerat underhåll

Erhållet ROT-avdrag	- 223 527	0
Underhållsadministration enligt avtal	17 723	39 738
Målningsarbeten	31 850	204 064
Tvättstugor, nya maskiner	0	114 938
Ventilation, utbyte frånluftsfläkt	30 625	84 670
2 st takvärmecentraler	41 531	0
Lackning portar	34 395	0
	<hr/> - 67 403	<hr/> 443 410

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	1 624 550	1 132 550
Fastighetsförsäkring	87 482	87 700
Arvode förvaltning	444 289	417 146
Kabel-TV	162 104	160 264
Revisionsarvode, externt	27 125	33 000
Möteskostnader	8 753	5 250
Övriga förvaltningskostnader	39 166	41 594
Fastighetsskötsel, RB	103 437	157 941
Fastighetsskötsel, Falcett	52 091	39 983
Trädgårdsskötsel	276 813	294 444
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 41 250	- 34 600
Städ	462 749	449 940
Obligatoriska besiktningar	40 799	42 956
Snöröjning	142 612	256 633
Förbrukningsmateriel	15 316	16 265
Vatten (Återbäring har erhållits från SV)	170 035	311 499
El	414 063	394 733
Uppvärmning	1 595 076	1 737 464
Sophantering	305 921	323 269
	<hr/> 5 931 130	<hr/> 5 868 030

Not 8 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	0	28 494
Telefon och porto	17 536	18 470
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster, bredband	346 384	358 700
Konsultarvoden	1 800	1 550
	<hr/> 374 320	<hr/> 415 814

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	136 825	144 860
Övriga ersättningar till förtroendevalda	60 710	73 757
Arvode vicevärd	59 900	36 000
Föreningsvald revisor	3 590	3 480
Utbildning, förtroendevalda	7 813	16 950
Summa	268 838	275 047
Sociala kostnader	65 485	69 571
	334 323	344 618

Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader

2 329 770	2 329 770
2 329 770	2 329 770

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	12 666	4 166
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	155 124	81 410
Avgifts- och hyresfordringar	606	288
Övriga ränteintäkter	9 137	4 641
	177 533	90 505

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån

6 410 159	6 501 341
6 410 159	6 501 341

Not 13 Inkomstskatt

3% av taxeringsvärdet 388 724 000 (317 036 000)

Kapitalintäkter	11 661 720	9 511 080
Räntebidrag	202 000	606 000
Ränteintäkter	1 642 970	2 426 704
Räntekostnader	168 395	85 863
Tomträttsavgäld	-6 410 159	-6 501 341
Balanserat underskott från tidigare år	-1 624 550	-1 132 550
	0	-2 414 718
	5 640 376	2 581 038

Inkomstskatt 28%

1 579 304	722 690
1 579 304	722 690

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

310 636 004	310 636 004
310 636 004	310 636 004

Summa anskaffningsvärden

310 636 004	310 636 004
--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-10 364 062	-8 034 292
-10 364 062	-8 034 292

Årets avskrivning enligt plan byggnader

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

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 693 832	-10 364 062
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

297 942 172	300 271 942
--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

378 000 000	309 000 000
10 724 000	8 036 000

Totalt taxeringsvärde

388 724 000	317 036 000
-------------	-------------

varav byggnader

240 545 000	196 386 000
-------------	-------------

Tobaken 2 har värdeår 1997 och Tobaken 3 har värdeår 1998.
Halv fastighetsskatt betalas nu på båda fastigheternas bostäder.
(Procentsatsen har sänkts från 0,25% till 0,20% på bostäder).
Fastighetsskatten på lokaler är 1%.

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

2 020 000	2 020 000
2 020 000	2 020 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning

Förutbetald städning

Förutbetald telefon

Förutbetalt förvaltningsarvode

Förutbetalt arvode fastighetsskötsel

Förutbetalt arvode lägenhetsreparationer

Förutbetald hissbesiktning

Förutbetald kabel-tv-avgift

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

15 992	12 625
37 525	36 310
2 742	2 900
36 003	35 312
7 201	7 063
2 177	2 135
2 257	2 330
67 261	0
115 560	27 444

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Upplupna räntebidrag	218 337	467 864
Förutbetalad tomträttsavgäld	152 967	122 817
Upplupna ränteintäkter	25 421	14 065
Fastighetsförsäkring	50 397	51 484
	<u>733 840</u>	<u>782 349</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 000 000	6 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,90	2007-09-30
90 dagar	2 000 000	3,60	2007-10-07
90 dagar	2 000 000	3,60	2007-10-07
90 dagar	1 500 000	3,70	2007-11-07

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Swedbank	1 089 387	1 197 427
	<u>1 094 387</u>	<u>1 202 427</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		Underhålls	
	Insatser	fond	Resultat
Vid årets början	139 790 000	6 668 690	5 176 181
Disposition enl årsstämmbeslut			- 574 403
Förändring av underhållsfond			
Avsättning till underhållsfond		507 000	
Uttag ur underhållsfond		- 156 124	
Erhållet ROT-avdrag		223 527	
Årets resultat			42 420
Vid årets slut	139 790 000	7 243 093	4 644 199

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 6, Planerat underhåll

Not 20 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	151 927 251	155 509 907
Avgår nästa års amortering	- 754 549	- 832 790
Skuld vid årets slut	151 172 702	154 677 117

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,78	2012-09-28	12 920 656		2 929 456	9 991 200
SBAB	3,49	2011-01-11	22 142 006		154 210	21 987 796
SBAB	3,68	2010-06-01	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,31	2008-02-26	9 845 862		77 848	9 768 014
SBAB	4,89	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,28	2008-06-17	24 704 917		115 023	24 589 894
SBAB	4,28	2009-03-05	24 943 680			24 943 680
SBAB	4,45	2009-09-15	18 810 780		151 909	18 658 871
SBAB	5,19	2008-12-17	22 142 006		154 210	21 987 796
			155 509 907		3 582 656	151 927 251

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	194 700	194 700
Upplupna sociala avgifter och skatter	3 780	0
	198 480	194 700

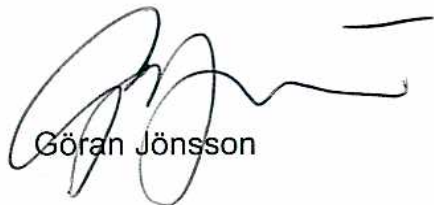
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 992	10 948
Upplupna räntekostnader	547 582	526 728
Förutbetalda hyror och avgifter	1 271 787	1 274 221
Upplupna elkostnader	28 195	34 660
Upplupna vattenavgifter	17 061	96 000
Upplupna värmekostnader	70 191	64 778
Upplupna kostnader för renhållning	4 970	9 469
Upplupna kostnader hisskontroll	0	6 881

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	20 982	20 000
Upplupet revisionarvode, auktoriserad	33 000	38 000
Upplupet revisionarvode, föreningsvald	7 070	3 480
Upplupna styrelsearvoden, rörliga	46 400	39 100
	<u>2 060 230</u>	<u>124 265</u>

Stockholm 2007-11-21

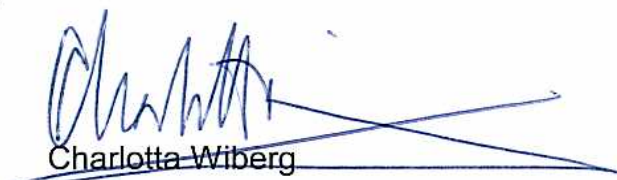

Göran Jönsson


Sven Eric Åberg


Jeanette Edenholm


Johan Stocke


Gunnar Källander


Charlotta Wiberg


Torbjörn Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-12-06


Eva Rosengren
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 2006-09-01—2007-08-31. 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 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. 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 6 december 2007



Eva Rosengren
Föreningens revisor

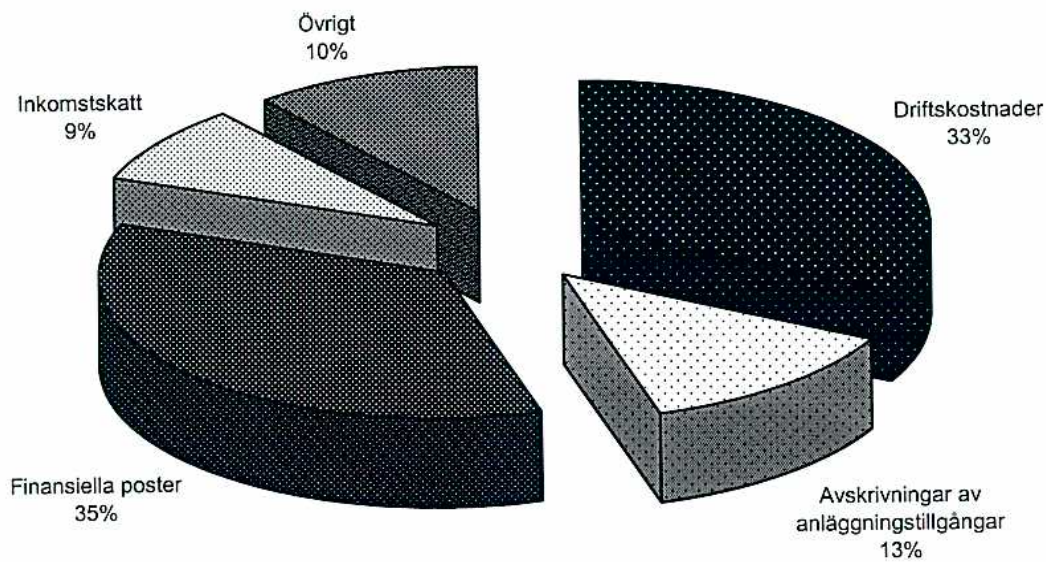
KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	495 587	553 934
Planerat underhåll	- 67 403	443 410
Fastighetsskatt	767 000	852 860
Driftskostnader	5 931 130	5 868 030
Övriga kostnader	374 320	415 814
Personalkostnader	334 323	344 618
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	6 410 159	6 501 341
Inkomstskatt	1 579 304	722 690
Summa kostnader	18 154 190	18 032 466



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2007

2006

BOA (kvm):

17863

17863

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	91	63
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	25	23
Kabel-TV	9	9
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel, RB	6	9
Trädgårdsskötsel	15	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	26	25
Obligatoriska besiktningar	2	2
Snöröjning	8	14
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten (Återbäring har erhållits från SV)	10	17
EI	23	22
Uppvärmning	89	97
Sophantering	17	18
Summa driftkostnader	329	326

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 av 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. God likviditet är 120% – 150%.

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. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

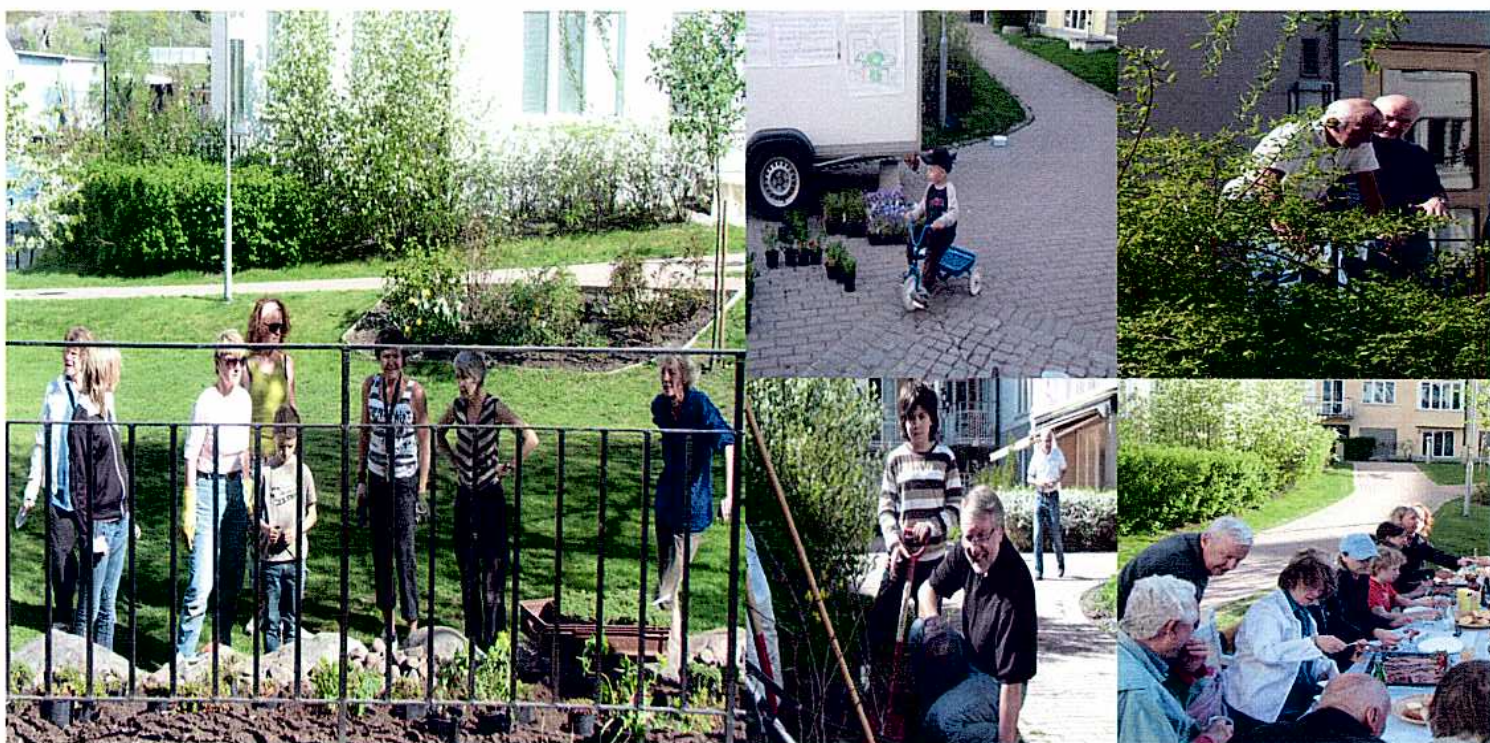
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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.



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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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