

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2007-09-01 – 2008-08-31



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 folkrörelse-företag 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	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	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 2007-09-01 - 2008-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Göran Jönsson	Ordförande	Stämman
Sven-Eric Åberg	Vice ordförande	Stämman
Jeanette Edenholm	Sekreterare	Stämman
Johan Stocke	Vice sekreterare	Stämman
Christina Grebell	Ledamot	Stämman
Charlotta Wiberg	Ledamot	Stämman
Torbjörn Pettersson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Stefan Engström	Suppleant	Stämman
Maria Lundstål	Suppleant	Stämman
Ingrid Fritz	Suppleant RB	Riksbyggen

I tur att avgå är: Göran Jönsson, Christina Grebell, Charlotta Wiberg, Stefan Engström och Maria Lundstål.

Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Sofia Vårberg	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Astrid Jedenmalm (sammankallande)		Stämman
Ulla Brodin		Stämman
Ricky Lundstål		Stämman

Studie- och Rb-direktansvarig

Sven-Eric Åberg		Styrelsen
-----------------	--	-----------

Vicevärd

Hans Hjerpe		Styrelsen
-------------	--	-----------

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 388 724 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men föreningen bekostar det viktiga bostadsrättstillägget för samtliga boende i föreningen.

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 897 842 kr och planerat underhåll för 286 040 kr. 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

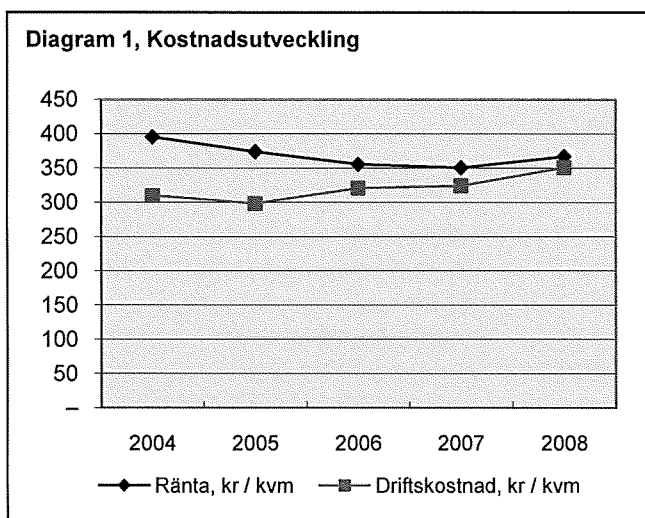
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 januari 2008. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	16 213	16 174	14 990	16 126	15 832
Årets resultat	1 326	42	81	1 511	1 675
Resultat efter fondförändringar	1 105	- 532	109	2 105	1 438
Balansomslutning	310 068	308 706	310 817	312 482	316 560
Soliditet %	49%	49%	49%	49%	45%
Likviditet %	173%	149%	189%	232%	370%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	806	806	739	806	806
Driftskostnad, kr / kvm	351	324	321	298	310
Ränta, kr / kvm	367	350	355	374	395
Lån, kr / kvm	8 237	8 305	8 501	8 645	8 949



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i januari 2006 då föreningen beslutat om en avgiftsfri månad. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 806 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under 2008 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

A

Året som gått

Liksom alla tidigare år började det praktiska verksamhetsåret direkt efter den stadgeenliga föreningsstämman den 30 januari, då den nyvalda styrelsen påbörjade sitt arbete. Som vanligt höll vi till i Spårvägmuseets lokaler. Inbjudan/kallelsen hade hörsammats av 56 medlemmar. Två personer nyvaldes till styrelsen och två nya valdes in som suppleanter. Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en kort frågestund. Många frågor ställdes bl.a. om effekterna för föreningen av de skattebeslut som riksdagen fattat under året. Effekterna för föreningen innebar att den snabbare avtrappningen av räntebidragen ungefär motsvarar den avskaffade inkomstskatten.

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört en s.k. utbildnings- och fördjupningsdag som förlagts till en april-söndag. Vid detta tillfälle 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 %. Föreningens 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 fortsatt arbetet med målet långsiktig konsolidering. Den finansiella oron med räntehöjningar har därför endast i begränsad omfattning påverkat föreningens ekonomi. Utöver fonderingar har även mindre extraamorteringar gjorts under året som gått.

Under verksamhetsåret 2004 – 2005 var föreningens likviditet mycket god. Styrelsen ställdes då inför alternativen att amortera på lånen eller att förvärva andelar i Riksbyggen. Den genomsnittliga räntan på föreningens lån var vid tillfället 4,0 % medan den garanterade avkastningen på placeringen i Riksbyggen uppgick till 6 %. Mot denna bakgrund valde styrelsen då att placera 2 miljoner i andelar i Riksbyggen. Avkastningen på placeringen har pendlat mellan 10 % och 30 %. Årets avkastning uppgick till 120 % (!) vilket medförde att föreningen tillgodogjordes 2,4 milj. Denna intäkt är dessvärre skattepliktig men möjliggjorde ändå för styrelsen att besluta att, trots osäkerheten på finansmarknaden, även kommande verksamhetsår behålla avgiften oförändrad.

Från och med 2008-04-01 har föreningen tecknat ett bostadrättstillägg för samtliga medlemmar i föreningen. Det betyder att de som tidigare har tecknat detta tillägg till hemförsäkringen kan säga upp detta. Förutom att premien sannolikt blir lägre utslaget på alla medlemmarna, blir i vissa fall skaderegleringarna enklare då försäkringarna ligger i samma bolag som föreningens fastighetsförsäkring.

Efter drygt 10 år så var det dags att se över gården, och som ett första steg kontaktades under våren en trädgårdsarkitekt för att se över planeringen och helhetsintrycket, undersöka skicket på växter och planteringar samt komma med förslag på förbättringar. Målet är att tydliggöra den ursprungliga tanken med strandlinjen och skapa en trädgård som är både lättskött, praktisk och vacker året

om. Detta utmynnade i att uttjanta växter identifierades samt att trädgårdsarkitekten tog fram ett planeringsförslag på växter och träd, vilket vi planerar ska utföras under våren 2009. Under hösten har också en helrenovering av gräsmattan gjorts: vertikalskärning, ny jord samt nysådd. Gräsmattan har under denna tid därför varit avspärrad och vi hoppas på en grön och tät gräsmatta till våren.

Renoveringen av trapphusen i Tobaken 3 (Nackagatan samt Tegelviksgatan 53-59) startade under sensommaren och innebär ommålning av väggar, hisschakt och smidesdetaljer samt läggning av nya mattor på samtliga våningsplan utom entréplanen. Resultatet är tänkt att bli funktionellt med en färgsättning som skapar en enhet med den andra halvan av föreningen, och ge ett trevligt intryck.

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.

Två föreningsdagar har genomförts. 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.

Användningen av "komposthagen" har länge varit ett diskussionsämne. Inför vårens föreningsdag presenterades ett förslag som bl.a. innebar att en pergola skulle byggas och sittgrupper skulle inrättas. Pergolan och sittgrupperna var på plats i mitten av juni.

Under året har maskinparken i tvättstugorna till viss del bytts ut. De nya maskinerna är effektivare både vad gäller tvättresultat och energiförbrukning.

Den stadgeenliga årsbesiktningen genomfördes i juni. Sammanfattningsvis kunde vi konstatera att våra fastigheter mår mycket bra. Vissa mindre skönhetsfläckar finns det dock efter tio års nyttjande.

Den OVK-besiktning som genomfördes under förra året resulterade i ett antal påpekanden i ett flertal lägenheter. Vanligaste felet var otillräcklig rengöring samt i vissa fall behov av injustering. Samtliga påpekanden åtgärdades under våren.

Inför kommande år

På Nackagatan har det under en tid påpekats att elementen susar. Eftersom det behövs en längre tid med kyla, så har det inte gått att genomföra och följa upp detta på ett bra sätt, men förhoppningsvis håller kylan i sig såpass länge under vintern att det går att genomföra detta år.

Under våren kommer vi att jobba vidare med trädgården och successivt byta ut och plantera enligt en genomtänkt plan. Allt kommer dock inte hinnas med under nästa år, så det blir ett projekt som kommer att ta ett par somrar innan trädgården är i färdigt skick och endast behöver den årliga tillsynen.

Vårt nuvarande porttelefonsystem börjar bli slitet och vi har varit tvungna att byta ut ett antal porttelefoner under årens lopp. Vårt mål är att under kommande år se över möjligheten att byta ut och inkorporera porttelefonerna i vårt nuvarande låssystem för soprum, tvättstugor och garage för att få ett enhetligt och mera lättadministrerat system. I det långa loppet räknar vi också med att få ner underhållskostnaderna. I samband med denna översyn ämnar vi också se på möjligheten till bokning av tvättstugorna via Internet.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 644 199
Årets resultat före fondförändring	1 325 773
Fondavsättning enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	286 040
Summa överskott	<hr/> 5 749 012

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<hr/> 0
Att balansera i ny räkning	5 749 012

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 867 701	15 817 884
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 13 480	- 5 094
Bränsleavgifter	3	24 562	24 562
Övriga förvaltningsintäkter	4	334 029	336 755
		<u>16 212 813</u>	<u>16 174 107</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 897 842	- 495 587
Planerat underhåll	6	- 286 040	67 403
Fastighetsskatt		- 443 236	- 767 000
Driftskostnader	7	-6 415 992	-5 931 130
Övriga kostnader	8	- 377 462	- 374 320
Personalkostnader	9	- 294 405	- 334 323
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-11 044 746</u>	<u>-10 164 727</u>
Rörelseresultat		5 168 067	6 009 380
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 424 000	202 000
Ränteintäkter	11	281 777	177 533
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		916 753	1 642 970
Räntekostnader	12	-6 710 216	-6 410 159
		<u>-3 087 686</u>	<u>-4 387 656</u>
Resultat efter finansiella poster		2 080 381	1 621 724
Inkomstskatt, nya regler fr o m 2008	13	- 754 608	-1 579 304
Årets resultat		<u>1 325 773</u>	<u>42 420</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 507 000	- 507 000
Erhållet ROT-avdrag		0	- 223 527
lanspråktagande av underhållsfond		286 040	156 124
Förändring av underhållsfond		- 220 960	- 574 403
Resultat efter fondförändring		1 104 813	- 531 983

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	<u>295 612 402</u>	<u>297 942 172</u>
		295 612 402	297 942 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>
		2 020 000	2 020 000
Summa anläggningstillgångar		<u>297 632 402</u>	<u>299 962 172</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 121	3 928
Kundfordringar		61 907	91 708
Skattekonto		1 498 014	819 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>1 315 308</u>	<u>733 840</u>
		2 880 350	1 649 400
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	<u>7 300 000</u>	<u>6 000 000</u>
		7 300 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	<u>2 254 953</u>	<u>1 094 387</u>
		2 254 953	1 094 387
Summa omsättningstillgångar		<u>12 435 303</u>	<u>8 743 787</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>310 067 706</u>	<u>308 705 959</u>

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-08-31	2007-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		7 464 053	7 243 093
		<u>147 254 053</u>	<u>147 033 093</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 644 199	5 176 181
Årets resultat		1 325 773	42 420
Avsättning till underhållsfond		- 507 000	- 507 000
Anspråktagande av underhållsfond		286 040	- 67 403
		<u>5 749 012</u>	<u>4 644 199</u>
Summa eget kapital		153 003 065	151 677 291
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	<u>149 867 164</u>	<u>151 172 702</u>
		149 867 164	151 172 702
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		818 556	754 549
Leverantörsskulder		838 612	299 910
Skatteskulder		2 305 408	2 542 797
Övriga skulder, kortfristiga	21	1 169 311	198 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 065 590	2 060 230
		<u>7 197 477</u>	<u>5 855 966</u>
Summa skulder		157 064 641	157 028 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 067 706	308 705 959

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

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 fastighetens anskaffningsvärde.

Underhåll/underhållsfond

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

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.

Riksbyggens Brf Hammarby strand

716420-4724

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2008-08-31	2007-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	14 391 599	14 391 596
Hyror, lokaler	596 503	546 913
Hyror, garage	879 600	879 375
	<hr/>	<hr/>
	15 867 701	15 817 884
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 080	- 5 094
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 400	0
	<hr/>	<hr/>
	- 13 480	- 5 094
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, övrigt	24 562	24 562
	<hr/>	<hr/>
	24 562	24 562
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	334 029	335 499
Övriga intäkter	0	1 256
	<hr/>	<hr/>
	334 029	336 755
Not 5 Reparationer		
Underhållsadministration enligt avtal	25 070	0
Inringda fel via felanmälan	71 015	70 120
Målningsarbeten	32 726	0
Tvättstugor	23 362	49 259
Gemensamma utrymmen	5 979	11 976
Vatten/Avlopp, stamspolning	209 952	5 076
Värme	26 250	0
Ventilation	168 903	4 088
Elinstallationer	8 156	36 862
Tele/TV/Porttelefon	13 064	0
Hissar	80 181	187 431
Övriga installationer	5 087	40 207
Huskropp, bla skadedjursavtal, säkerhetsdörrar	133 255	51 869
Gårdar och grönanläggningar	52 976	0
Garage och parkeringsplatser	36 904	37 418
Vandalisering	4 962	1 281
	<hr/>	<hr/>
	897 842	495 587

	2008-08-31	2007-08-31
Not 6 Planerat underhåll		
Erhållet ROT-avdrag	0	- 223 527
Underhållsadministration enligt avtal	67 165	17 723
Målningsarbeten	0	31 850
Tvättstugor	180 750	0
Ventilation, utbyte frånluftsfläkt	0	30 625
2 st takvärmecentraler	0	41 531
Huskroppar, silar stuprör	38 125	34 395
	<hr/>	<hr/>
	286 040	- 67 403
 Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	1 986 305	1 624 550
Fastighetsförsäkring	100 354	87 482
Arvode förvaltning	438 502	444 289
Kabel-TV	167 524	162 104
Revisionsarvode, externt	34 000	27 125
Möteskostnader	9 769	8 753
Övriga förvaltningskostnader	23 765	39 166
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	87 702	103 437
Fastighetsskötsel, Falcett	46 602	52 091
Trädgårdsskötsel	246 267	276 813
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 500	- 41 250
Städ	491 971	462 749
Obligatoriska besiktningar	37 864	40 799
Snöröjning	106 297	142 612
Förbrukningsmateriel	25 256	15 316
Vatten (2007 erhöles återbäring från SV)	284 229	170 035
EI	375 698	414 063
Uppvärmning	1 677 258	1 595 076
Sophantering	299 129	305 921
	<hr/>	<hr/>
	6 415 992	5 931 130
 Not 8 Övriga kostnader		
Telefon och porto	16 698	17 536
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster, bredband	347 564	346 384
Konsultarvoden	4 596	1 800
	<hr/>	<hr/>
	377 462	374 320

2008-08-31 2007-08-31

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	113 720	136 825
Övriga ersättningar till förtroendevalda	48 644	60 710
Arvode vicevärd	63 600	59 900
Föreningsvald revisor	3 710	3 590
Utbildning, förtroendevalda	6 625	7 813
Summa	236 299	268 838
Sociala kostnader	58 106	65 485
	294 405	334 323

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	2 329 770	2 329 770
	2 329 770	2 329 770

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	15 896	12 666
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	254 690	155 124
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	443	606
Övriga ränteintäkter	10 748	9 137
	281 777	177 533

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	6 710 216	6 410 159
	6 710 216	6 410 159

Not 13 Inkomstskatt, nya regler fr o m 2008

3% av taxeringsvärdet 388 724 000 (317 036 000)	0	11 661 720
Kapitalintäkter	2 424 000	202 000
Räntebidrag	0	1 642 970
Ränteintäkter	271 029	168 395
Räntekostnader	0	-6 410 159
Tomträttsavgäld	0	-1 624 550
	2 695 029	5 640 376

Inkomstskatt 28%

	754 608	1 579 304
	754 608	1 579 304

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

	2008-08-31	2007-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 693 832	-10 364 062
	-12 693 832	-10 364 062
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-2 329 770	-2 329 770
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 023 602	-12 693 832
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 612 402	297 942 172
Taxeringsvärden		
bostäder	378 000 000	378 000 000
lokaler	10 724 000	10 724 000
Totalt taxeringsvärde	388 724 000	388 724 000
varav byggnader	240 545 000	240 545 000
<p>Tobaken 2 har värdeår 1997 och Tobaken 3 har värdeår 1998. Halv fastighetsskatt betalas nu på båda fastigheternas bostäder. Procentsatsen är sänkt till 0,20% på bostäder för 2007. Ny kommunal avgift 1200 kr /lgh gäller fr o m 2008. Fastighetsskatten på lokaler är fortfarande 1%.</p>		
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 kabel-tv-avgift	14 186	67 261
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	115 560	115 560
Förutbetald tomträttsavgäld	732 437	152 967
Förutbetald renhållning, sopsug	16 833	15 992
Förutbetald städning	41 468	37 525
Förutbetald telefon	2 741	2 742
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 811	36 003
Förutbetalt arvode fastighetskötsel	7 362	7 201
Förutbetalt arvode lägenhetsreparationer	2 226	2 177
Förutbetald hissbesiktning	2 457	2 257
Förutbetalt fågelskyddsavtal	20 460	0
Upplupna ränteintäkter	96 873	25 421
Upplupna räntebidrag	155 954	218 337
Fastighetsförsäkring	69 940	50 397
	1 315 308	733 840

2008-08-31 2007-08-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		7 300 000	6 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	4,05	2008-09-07
90 dagar	2 500 000	4,95	2008-10-07
90 dagar	500 000	4,50	2008-11-07
180 dagar	4 000 000	4,75	2008-10-07

Not 18 Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		2 249 953	1 089 387
		<u>2 254 953</u>	<u>1 094 387</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		Underhålls	
	Insatser	fond	Resultat
Vid årets början	139 790 000	7 243 093	4 644 199
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 220 960
Avsättning till underhållsfond		507 000	
Uttag ur underhållsfond		- 286 040	
Årets resultat			1 325 773
Vid årets slut	139 790 000	7 464 053	5 749 012

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

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån		150 685 720	151 927 251
Avgår nästa års amortering		- 818 556	- 754 549
Skuld vid årets slut		149 867 164	151 172 702

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,68	2010-06-01	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,78	2012-09-28	9 991 200		36 999	9 954 201
SBAB	3,49	2011-01-11	21 987 796		166 934	21 820 862
SBAB	4,28	2009-03-05	24 943 680			24 943 680
SBAB	4,45	2009-09-15	18 658 871		164 437	18 494 434
SBAB	4,89	2009-02-26	9 768 014		84 273	9 683 741
SBAB	4,89	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	5,19	2008-12-17	21 987 796		166 934	21 820 862
SBAB	5,72	2010-06-29	24 589 894		621 954	23 967 940
			151 927 251		1 241 531	150 685 720

	2008-08-31	2007-08-31
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga		
Övriga skulder till kunder, depositioner	214 010	194 700
Upplupna sociala avgifter och skatter	5 911	3 780
Avräkning LÅN	949 390	0
	<hr/>	<hr/>
	1 169 311	198 480
 Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	9 765	12 992
Upplupna räntekostnader	636 968	547 582
Upplupna elkostnader	31 333	28 195
Upplupna vattenavgifter	17 472	17 061
Upplupna värmekostnader	70 876	70 191
Upplupna kostnader för renhållning	16 803	4 970
Upplupna revisionsarvoden	41 190	40 070
Upplupna styrelsearvoden	34 875	46 400
Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	13 094	20 982
Förutbetalda hyror och avgifter	1 193 214	1 271 787
	<hr/>	<hr/>
	2 065 590	2 060 230

Stockholm 2008-11-26


Göran Jönsson


Jeanette Edenhalm


Christina Grebell

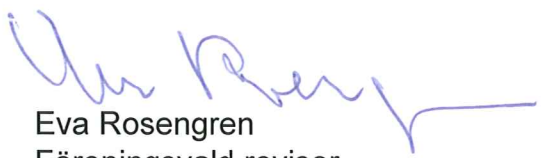

Ingrid Fritz


Sven-Eric Åberg


Johan Stocke


Maria Lundstål

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-12-10


Eva Rosengren
Föreningsvald revisor

KPMG 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 2007-09-01—2008-08-31. 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 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 10 december 2008



Eva Rosengren
Föreningens revisor

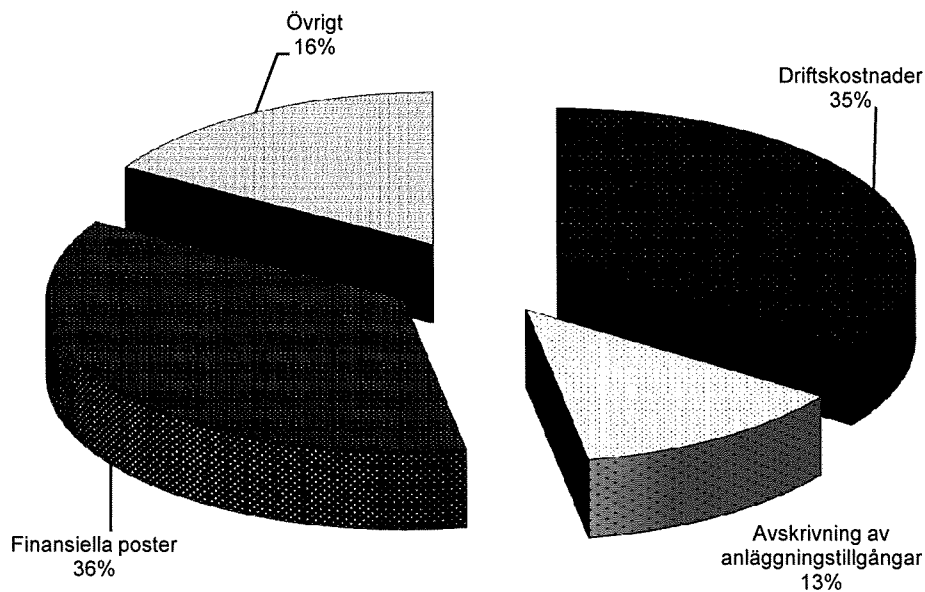
KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	897 842	495 587
Planerat underhåll	286 040	- 67 403
Fastighetsskatt	443 236	767 000
Driftskostnader	6 415 992	5 931 130
Övriga kostnader	377 462	374 320
Personalkostnader	294 405	334 323
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	6 710 216	6 410 159
Inkomstskatt	754 608	1 579 304
Summa kostnader	18 509 570	18 154 190



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2008

2007

BOA (kvm):

17863	17863
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	111	91
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	25	25
Kabel-TV	9	9
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	5	6
Trädgårdsskötsel	14	15
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	28	26
Obligatoriska besiktningar	2	2
Snöröjning	6	8
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten (2007 erhöles återbäring från SV)	16	10
El	21	23
Uppvärmning	94	89
Sophantering	17	17
Summa driftkostnader	357 kr	329 kr

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 är 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 motsvaras 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 strand:s 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