

Riksbyggens bostadsrättsförening

# Hammarby Strand



## Årsredovisning

Verksamhetsåret

2008-09-01 – 2009-08-31

## **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	7
Balansräkning	8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1 o 2

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av





## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hammarby strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Sven-Eric Åberg	Ordförande	Stämman
Johan Stocke	Vice ordförande	Stämman
Jeanette Edenholt	Sekreterare	Stämman
Maria Lundstål	Vice sekreterare	Stämman
Christina Grebell	Ledamot	Stämman
Per-Åke Hellgren	Ledamot	Stämman
Mats Viklund	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Johan Sahlström		Stämman
Kerstin Nilsson		Stämman
Ingrid Fritz		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Sven-Eric Åberg, Johan Stocke och Jeanette Edenholt samt suppleanterna Johan Sahlström och Kerstin Nilsson.

#### Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Magnus Hedenfalk	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Lillemor Rudholm		Stämman
Ulla Brodin		Stämman
Ricky Lundstål		Stämman

#### Studieansvarig

Christina Grebell		Styrelsen
-------------------	--	-----------

#### 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 tkr

Föregående års taxeringsvärde 388 724 tkr

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 och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 509 454 kr och planerat underhåll för 1 690 406 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 738 000 kr för de närmaste 10 åren.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 januari 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.



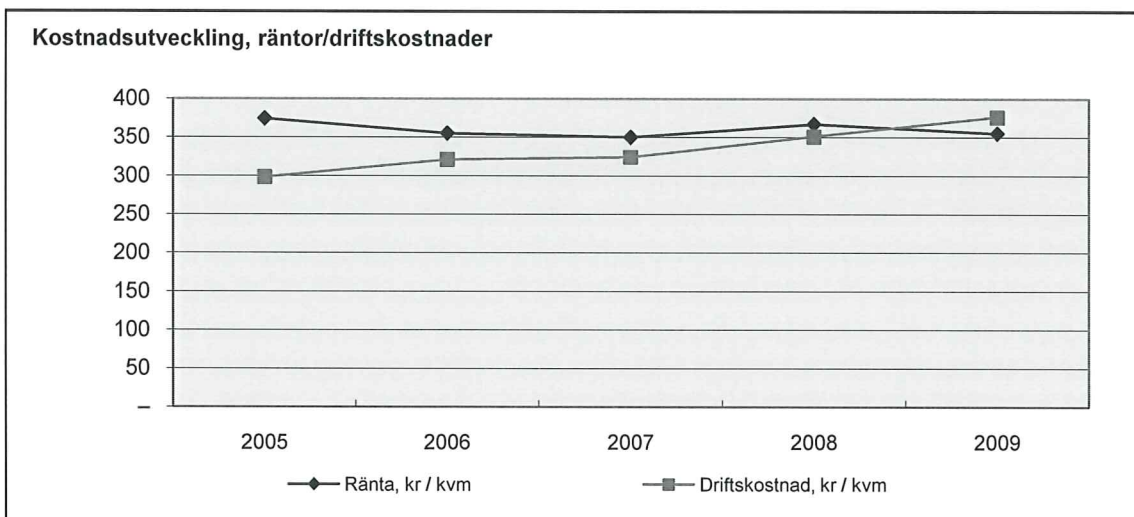
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter *)	15 032	16 213	16 174	14 990	16 126
Årets resultat	- 3 035	1 326	42	81	1 511
Resultat efter fondförändringar	- 1 759	1 105	- 532	109	2 105
Balansomslutning	302 917	310 068	308 706	310 817	312 482
Soliditet %	50%	49%	49%	49%	49%
Likviditet %	121%	173%	149%	189%	232%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	739	806	806	739	806
Driftskostnad, kr / kvm	376	351	324	321	298
Ränta, kr / kvm	355	367	350	355	374
Lån, kr / kvm	8 239	8 283	8 305	8 501	8 645

\*) Notera att juli månad 2009 och januari månad 2006 har varit avgiftsfria månader gällande årsavgifterna.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast i juli 2009 då styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad, detta skedde även i januari 2006. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 22 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

*M*

## Året som gått

Styrelsens arbetsår började direkt efter den stadgeenliga föreningsstämman den 27 januari. Årsstämman hölls i Spårvägs museets lokaler och besöktes av medlemmar från 62 lägenheter. Som ordinarie styrelsemedlemmar omvaldes en person och nyvaldes två personer samt två nyvaldes som suppleanter. Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en kort frågestund. Vid denna frågestund gjorde den avgående styrelseordföranden Göran Jönsson en presentation av föreningens ränte- och låneutveckling jämförd med utvecklingen för liknande förening.

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört två planeringsdagar som genomförts en vår- och en höstsöndag. Vid dessa tillfällen har bl.a. föreningens budget och styrelsens arbetssätt diskuterats. Dessa dagar är mycket värdefulla för det fortsatta arbetet i styrelsen.

Föreningen har fortsatt en sund och stabil ekonomi och den årliga höjningen på 3 % enligt vår ekonomiska plan har inte heller detta år behövts göras. Utöver vad som framgår av årets årsredovisning kan nämnas att den goda ekonomin gav styrelsen möjlighet att besluta om oförändrade avgifter även under detta verksamhetsår. Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen fortsatt att arbeta med målet att reducera kostnaderna. Året räntesänkningar har därför tagits i beaktande vid omförhandlingar av lån för att minska våra räntekostnader.

Styrelsen ville att avkastningen från de tidigare förvärvade andelar i Riksbyggen skulle komma medlemmarna till godo. Avkastningen på placeringen uppgick förra året till 120 %, vilket medförde att föreningen tillgodogjordes 2,4 milj. Denna intäkt var tyvärr skattepliktig, men den möjliggjorde ändå för styrelsen att besluta om en avgiftsfri månad, vilket detta år kom att bli juli månad.

Det från och med 2008-04-01 av föreningen tecknade bostadsrättstillägget för samtliga bostadsrättsinnehavare i föreningen har också förlängts mellan 2009-04-01 och 2010-03-31 och det är också planerat att den ska förlängas årligen. Det betyder att de som har tecknat detta tillägg till hemförsäkringen kan säga upp detta. Förutom att premien bör bli lägre utslaget på alla medlemmarna, blir i vissa fall skaderegleringarna enklare då bostadsrättstillägget ligger i samma bolag som föreningens fastighetsförsäkring.

Översynen av gården blev tyvärr något försenad och den kom inte igång som planerat under 2008-2009. Vi har nu en trädgårdsplan att arbeta efter, uppgjord av den trädgårdsarkitekt som vi anlidade förra året. Planen är nu genomgången och vi har identifierat de områden som måste åtgärdas snarast. Den under hösten 2008 renoverade gräsmattan har, bl.a. tack vare medlemmarnas tålamod att inte nyttja den för tidigt, tagit sig bra och har under sommaren visat upp en grön och fin gräsyta till glädje för samtliga boende.

Renoveringen av trapphusen i Tobaken 3 (Nackagatan samt Tegelviksgatan 53-59) blev äntligen färdig under våren 2009 och innebar en enhetlig ommålning av väggar, hisschakt och trappräcken samt omläggning av golvmattorna på samtliga våningsplan utom entréplanen. Målet var också att det skulle likna utförandet i Tobaken 2. Resultatet blev lyckat och detta tillsammans med en total rengöring av samtliga stengolv på entréplanen gör att våra trapphus i Tobaken 3 nu ger ett trevligt intryck.

Under våren har vårt porttelefonsystem, som installerades vid 1997-1998 ersatts med ett nytt system, som är en påbyggnad av vårt nuvarande passagesystem för tvättstugor, garage och soprum. Skälet till att ersätta det gamla porttelefonsystemet var en ökad felfrekvens och att vi enligt vår underhållsplan ändå skulle genomföra en totalrenovering av systemet inom ett år. Det nya utförandet har resulterat i ett enhetligt och mera lättadministrerat system med vissa utökade funktioner och i det långa loppet bör också underhållskostnaderna minska.

Vårens föreningsdag användes framför allt till att röja i cykel- och barnvagnsrum. Detta var nödvändigt, då många av dessa rum var överfulla och det var troligt att de innehöll ett antal övergivna cyklar och barnvagnar. Cirka 60 cyklar och ett mindre antal barnvagnar togs om hand för förvaring på annan plats under en begränsad tid. Innan dess hade alla medlemmar uppmärksammats att märka upp sina cyklar och barnvagnar. De som saknade sina cyklar kunde få tillbaks dem efter kontakt med styrelsen. Till föreningsdagen hyrde föreningen också en container för att ge de boende en möjlighet att bli av med lite större skräp. Detta visade sig vara mycket populärt och kan bli en stående erbjudande vid varje vår.

Våra trädgårdsmöbler befanns vid föreningsdagen vara i så dåligt skick att det beslutades att de snarast skulle ersättas. Detta skedde under sommaren.

Föreningen har äntligen fått resultatet från energibesiktningen. Denna visade att vi har bra hus med låg energiförbrukning. Dock finns det enligt protokollet ett par åtgärder som kan genomföras för att få ner energiförbrukningen ännu mer.

Grindarna mot Nackagatan har byggts om för att tillåta större fordon, som t.ex. brandbilar och containerlastbilar att komma in.

### **Inför kommande år**

Fortsatta arbeten planeras för trädgården, där de första stegen är översyn av våra träd samt vissa nya planteringar. Dock så är många av dessa åtgärder kostsamma, vilket innebär en stegvis översyn under några år. Målet är att få en ännu finare trädgård, som också är enkel och kostnadseffektiv att underhålla.

En genomgång och översyn av våra avtal är också planerad för att minska våra kostnader och möjliggöra en funktionell och fungerande förvaltning av vår förening.

För att förbättra säkerheten i hissarna kommer en tvåvägskommunikation att installeras i samtliga hissar. Med denna nya tvåvägskommunikation ersätts den befintliga envägs-kommunikationen.

Erbjuda alla medlemmar kostnadsfritt bredband och IP-telefoni utan månadskostnad, främst för att ge alla boende utan bredbandsanslutning möjlighet till billigare telefoni. Ingen höjning av månadsavgiften pga detta, men det bör innebära en höjning av värdet på lägenheterna.

Räntor utgör en stor andel av föreningens kostnader. Våra räntekostnader styrs bland annat av marknadsräntornas utveckling och styrelsens val av räntebindning för våra lån. En större andel av lån med rörlig ränta visade sig vara ekonomiskt fördelaktigt under föregående verksamhetsår. Dock innebär den kortare räntebindningstiden att föreningens räntekostnader framöver i högre grad kommer att påverkas av ränteutvecklingen. Betydande osäkerhet råder om ränteutvecklingen framöver och en kontinuerlig bevakning av våra lån kommer även fortsättningsvis att behövas.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 749 012
Årets resultat före fondförändring	-3 035 290
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-414 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 690 406
Summa överskott	<u>3 990 128</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 990 128

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

A

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	14 682 510	15 867 701
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 200	- 13 480
Bränsleavgifter		24 562	24 562
Övriga förvaltningsintäkter	3	328 050	334 029
		<u>15 031 922</u>	<u>16 212 813</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 509 454	- 897 842
Planerat underhåll	5	-1 690 406	- 286 040
Fastighetsavgift/skatt		- 354 674	- 443 236
Driftskostnader	6	-6 846 409	-6 415 992
Övriga kostnader	7	- 429 392	- 377 462
Personalkostnader	8	- 282 044	- 294 405
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-12 442 148</u>	<u>-11 044 746</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 589 774</b>	<b>5 168 067</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		80 800	2 424 000
Ränteintäkter	10	234 761	281 777
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		612 404	916 753
Räntekostnader	11	-6 464 673	-6 710 216
		<u>-5 536 708</u>	<u>-3 087 686</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 946 934</b>	<b>2 080 381</b>
Inkomstskatt	12	- 88 356	- 754 608
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3 035 290</u></b>	<b><u>1 325 773</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 414 000	- 507 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 690 406	286 040
Förändring av underhållsfond		1 276 406	- 220 960
Resultat efter fondförändring		-1 758 884	1 104 813

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	293 282 632	295 612 402
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 020 000	2 020 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>295 302 632</b>	<b>297 632 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 730	5 121
Kundfordringar		0	61 907
Skattefordringar	15	641 735	1 498 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 049 080	1 315 308
		<u>1 696 545</u>	<u>2 880 350</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 500 000	7 300 000
<b>Kassa och bank</b>	18		
Kassa och bank		1 418 027	2 254 953
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 614 572</b>	<b>12 435 303</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>302 917 204</b>	<b>310 067 706</b>

A

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		6 187 647	7 464 053
		<u>145 977 647</u>	<u>147 254 053</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 749 012	4 644 199
Årets resultat		-3 035 290	1 325 773
Avsättning till underhållsfond		- 414 000	- 507 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 690 406	286 040
		<u>3 990 128</u>	<u>5 749 012</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 967 774</b>	<b>153 003 065</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	146 678 671	149 867 164
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		3 201 574	818 556
Leverantörsskulder		748 460	838 612
Skatteskulder		0	2 305 408
Övriga skulder, kortfristiga	21	215 680	1 169 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 105 045	2 065 590
		<u>6 270 759</u>	<u>7 197 477</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>152 949 430</b>	<b>157 064 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 917 204</b>	<b>310 067 706</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		175 556 000	175 556 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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.

### 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.

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.

### 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.

19



Följande avskrivningstider tillämpas  
Fastigheterna skrivs av med ett värde motsvarande 0,75% av fastighetens anskaffnings-  
värde.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-08-31	2008-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	13 192 284	14 391 599
Hyror, lokaler	611 633	596 503
Hyror, garage	878 594	879 600
	<hr/>	<hr/>
	14 682 510	15 867 701
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 7 080
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 200	- 6 400
	<hr/>	<hr/>
	- 3 200	- 13 480
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	328 050	334 029
	<hr/>	<hr/>
	328 050	334 029
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Underhållsadministration enligt avtal	13 608	25 070
Inringda fel via felanmälan	52 248	71 015
Målningsarbeten	0	32 726
Tvättstugor	34 991	23 362
Gemensamma utrymmen	81 135	5 979
Vatten/Avlopp, stamspolning	47 979	209 952
Värme	7 150	26 250
Ventilation	0	168 903
Elinstallationer	18 604	8 156
Tele/TV/Porttelefon	4 566	13 064
Hissar	81 092	80 181
Övriga installationer	26 401	5 087
Huskropp, bl a skadedjursavtal	71 580	133 255
Gårdar och grönanläggningar	20 718	52 976
Garage och parkeringsplatser	33 683	36 904
Vandalisering	15 700	4 962
	<hr/>	<hr/>
	509 454	897 842

*A*

2009-08-31 2008-08-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Underhållsadministration enligt avtal	16 333	67 165
Tvättstugor	0	180 750
Målning och mattläggning	922 781	0
Låssystem	652 091	0
Huskroppar, silar stuprör	0	38 125
Gårdar och grönanläggningar	99 201	0
	<hr/>	<hr/>
	1 690 406	286 040

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	2 197 304	1 986 305
Fastighetsförsäkring	121 932	100 354
Arvode förvaltning	458 011	438 502
Kabel-TV	176 908	167 524
Revisionsarvode, externt	31 875	34 000
Möteskostnader	0	9 769
Övriga förvaltningskostnader	25 404	23 765
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	92 066	87 702
Fastighetsskötsel, Falcett	0	46 602
Trädgårdsskötsel, exkl tömning av kompost o elektronik	71 388	246 267
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 36 300	- 22 500
Städ	611 145	491 971
Obligatoriska besiktningar	37 626	37 864
Snöröjning	144 221	106 297
Förbrukningsmateriel	8 454	25 256
Vatten	244 943	284 229
El	427 283	375 698
Uppvärmning	1 805 833	1 677 258
Sophantering, inkl tömn kompost och elektronik genom Falcett	428 316	299 129
	<hr/>	<hr/>
	6 846 409	6 415 992

**Not 7 Övriga kostnader**

Telefon och porto	17 126	16 698
Konstaterade förluster kundfordringar	61 907	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster, bredband	336 238	347 564
Konsultarvoden	5 121	4 600
Bankkostnader	400	0
	<hr/>	<hr/>
	429 392	377 462

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	134 900	113 720
Övriga ersättningar till förtroendevalda	32 710	48 644
Arvode vicevärd	49 920	63 600

	2009-08-31	2008-08-31
Föreningsvald revisor	3 885	3 710
Utbildning, förtroendevalda	4 000	6 625
Summa	225 415	236 299
Sociala kostnader	56 629	58 106
	282 044	294 405
<b>Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	2 329 770	2 329 770
	2 329 770	2 329 770
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	9 299	15 896
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	225 116	254 690
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	346	443
Övriga ränteintäkter	0	10 748
	234 761	281 777
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	6 450 992	6 710 216
Övriga räntekostnader	13 681	0
	6 464 673	6 710 216
<b>Not 12 Inkomstskatt</b>		
Kapitalintäkter	80 800	2 424 000
Ränteintäkter	234 761	271 029
	315 561	2 695 029
Inkomstskatt 28%	88 356	754 608
	88 356	754 608
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	310 636 004	310 636 004
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>310 636 004</b>	<b>310 636 004</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-15 023 602	-12 693 832
	-15 023 602	-12 693 832

	2009-08-31	2008-08-31	
Årets avskrivning byggnader	-2 329 770	-2 329 770	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 353 372</b>	<b>-15 023 602</b>	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>293 282 632</b>	<b>295 612 402</b>	
<b>Taxeringsvärden</b>			
bostäder	378 000 000	378 000 000	
lokaler	10 724 000	10 724 000	
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>388 724 000</b>	<b>388 724 000</b>	
varav byggnader	240 545 000	240 545 000	
<b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>			
4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 020 000	2 020 000	
	2 020 000	2 020 000	
<b>Not 15 Skattefordringar</b>			
Skattefordringar	167 589	0	
Skattekonto	474 146	1 498 014	
	641 735	1 498 014	
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 021	14 186	
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 625	115 560	
Förutbetald tomträttsavgäld	732 433	732 437	
Förutbetald renhållning, sopsug	16 833	16 833	
Förutbetald städning	12 345	41 468	
Förutbetald telefon	3 319	2 741	
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 111	36 811	
Förutbetalt arvode fastighetsskötsel	7 623	7 362	
Förutbetalt arvode lägenhetsreparationer	2 304	2 226	
Förutbetald hissbesiktning	2 271	2 457	
Förutbetalt fågelskyddsavtal	20 725	20 460	
Upplupna ränteintäkter	600	96 873	
Upplupna räntebidrag	98 080	155 954	
Fastighetsförsäkring	72 790	69 940	
	1 049 080	1 315 308	
<b>Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 500 000	7 300 000	
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>	<b>Slutdatum</b>
30 dagar	4 500 000	0,20%	2009-09-07

2009-08-31 2008-08-31

**Not 18 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Swedbank	1 413 027	2 249 953
	<u>1 418 027</u>	<u>2 254 953</u>

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
		Underhålls	
	Insatser	fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>139 790 000</b>	<b>7 464 053</b>	<b>5 749 012</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			1 276 406
Avsättning till underhållsfond		414 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 690 406	
Årets resultat			-3 035 290
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 790 000</b>	<b>6 187 647</b>	<b>3 990 128</b>

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	149 880 245	150 685 720
Avgår nästa års amortering	-3 201 574	- 818 556
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>146 678 671</b>	<b>149 867 164</b>

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	9 954 201		40 058	9 914 143
SBAB	4,89%	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	5,72%	2010-06-29	23 967 940		134 790	23 833 150
SBAB	1,96%	Rörligt 90 dgr	9 683 741		91 226	9 592 515
SBAB	2,10%	2010-03-05		5 000 000		5 000 000
SBAB	3,04%	2012-01-11	24 943 680		10 000 000	14 943 680
SBAB	3,49%	2011-01-11	21 820 862		180 702	21 640 160
SBAB	3,52%	2013-01-10		5 000 000		5 000 000
SBAB	3,95%	2012-01-11	21 820 862		180 702	21 640 160
SBAB *)	4,45%	2009-09-15	18 494 434		177 997	18 316 437
			<b>150 685 720</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 805 475</b>	<b>149 880 245</b>

\*) Lånet är omsatt per 2009-09-15 till rörlig ränta med omsättning var 90:e dag. Räntan på omsättningsdagen var 0,99%. I samband med detta gjordes en extra amortering på 2 316 437 kr.

**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

Övriga skulder till kunder, depositioner	215 680	214 010
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	5 911
Avräkning LÅN	0	949 390
	<u>215 680</u>	<u>1 169 311</u>

2009-08-31 2008-08-31

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	15 006	9 765
Upplupna räntekostnader	571 571	636 968
Upplupna elkostnader	30 383	31 333
Upplupna vattenavgifter	39 593	17 472
Upplupna värmekostnader	66 668	70 876
Upplupna kostnader för renhållning	10 221	16 803
Upplupna revisionsarvoden	40 865	41 190
Upplupna styrelsearvoden	47 760	34 875
Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	59 375	13 094
Förutbetalda hyror och avgifter	1 223 603	1 193 214
	<hr/>	<hr/>
	2 105 045	2 065 590

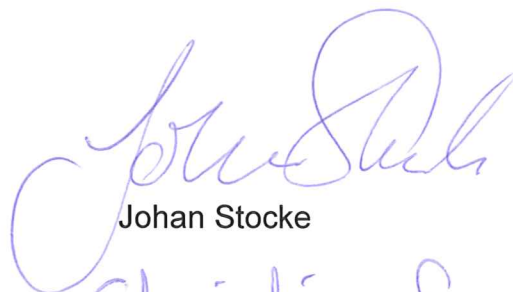
Stockholm 2009-12-02

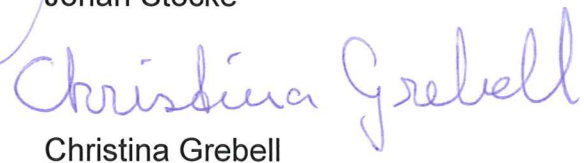
  
Sven-Eric Åberg

  
Jeanette Edenhalm

  
Per-Åke Hellgrén

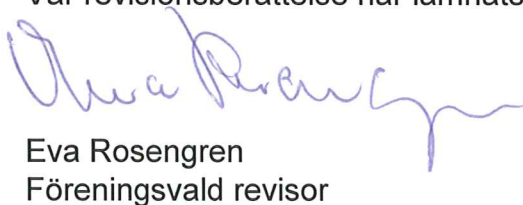
  
Ingrid Fritz

  
Johan Stocke


  
Christina Grebell

  
Maria Lundstål

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-12-16

  
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 2008-09-01—2009-08-31. 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 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 16 december 2009

Eva Rosengren  
Föreningens revisor

KPMG AB

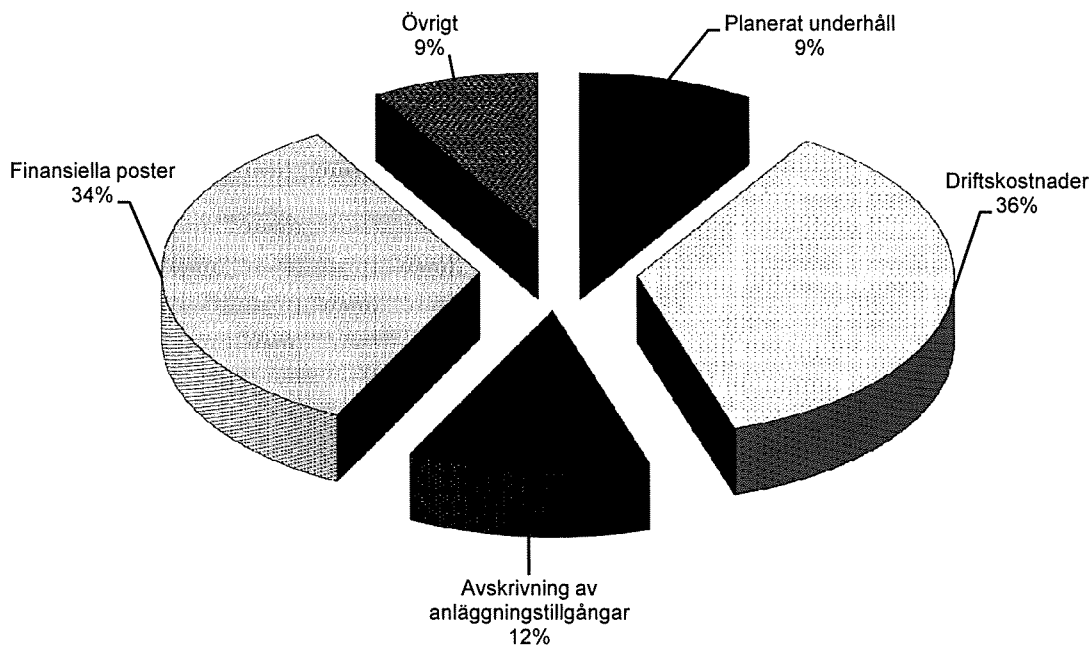
Per Engzell  
Auktoriserad revisor





## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	509 454	897 842
Planerat underhåll	1 690 406	286 040
Fastighetsavgift/skatt	354 674	443 236
Driftskostnader	6 846 409	6 415 992
Övriga kostnader	429 392	377 462
Personalkostnader	282 044	294 405
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	6 464 673	6 710 216
Inkomstskatt	88 356	754 608
<b>Summa kostnader</b>	<b>18 995 177</b>	<b>18 509 570</b>



Riksbyggens Brf Hammarby strand

716420-4724

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

17863	17863
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld, ny avgäld fr o m 2006-04-01	123	111
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	26	25
Kabel-TV	10	9
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	5	5
Trädgårdsskötsel, exkl kompost o elektronik	4	14
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	34	28
Obligatoriska besiktningar	2	2
Snöröjning	8	6
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	14	16
El	24	21
Uppvärmning	101	94
Sophantering, inkl kompost o elektronik	24	17
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>383</b>	<b>357</b>

# 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. 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.

**Spara**

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

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, 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. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

