

**Riksbyggens bostadsrättsförening**

# **Hammarby Strand**



## **Årsredovisning**

**Verksamhetsåret**

**2009-09-01 – 2010-08-31**

## 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.

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hammarby strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Styrelseledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Per-Åke Hellgren	Ordförande	Stämman
Christina Grebell	Vice ordförande	Stämman
Jeanette Edenholt	Sekreterare	Stämman
Maria Lundstål	Vice sekreterare	Stämman
Kerstin Nilsson		Stämman
Sven-Eric Åberg		Stämman
Ingrid Fritz		Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Andreas Grill (tom 15/6)		Stämman
Tomas Fagerström		Stämman
Roland Norlin		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Per-Åke Hellgren, Christina Grebell och Maria Lundstål samt suppleanterna Andreas Grill och Tomas Fagerström.

#### Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Magnus Hedenfalk	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Lillemor Rudholm (sammankallande)		Stämman
Ulla Brodin		Stämman
Ricky Lundstål		Stämman

#### Studieombud

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

#### Vicevärd

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

### Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

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

Total lokalarea: 329 kvm

Årets taxeringsvärde 458 687 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 575 878 kr och planerat underhåll för 761 224 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 800 000 kr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 sker med 347 000 kr.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 januari 2010. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

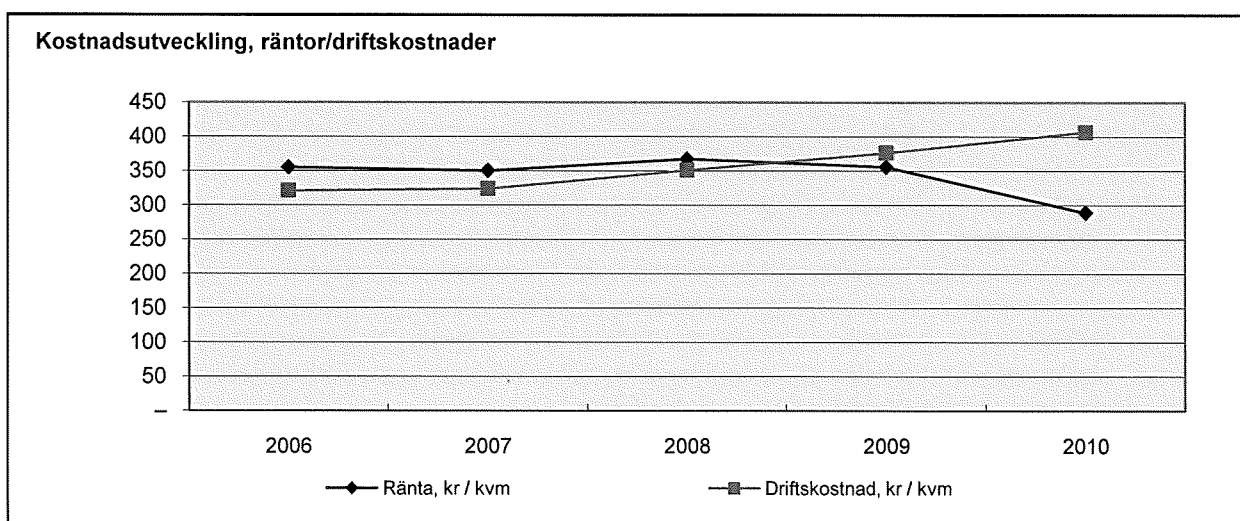
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	15 991	15 032	16 213	16 174	14 990
Årets resultat	- 889	- 3 035	1 326	42	81
Resultat efter fondförändringar	- 474	- 1 759	1 105	- 532	109
Balansomslutning	298 556	302 917	310 068	308 706	310 817
Soliditet %	50%	50%	49%	49%	49%
Likviditet %	149%	121%	173%	149%	189%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	806	739	806	806	739
Driftskostnad, kr / kvm	407	376	351	324	321
Ränta, kr / kvm	289	355	367	350	355
Lån, kr / kvm	8 064	8 239	8 283	8 305	8 501

\*) 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 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade månadsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Året som gått

Styrelsens arbetsår började direkt efter den stadgeenliga föreningsstämman den 27 januari. Årsstämman hölls i Spårvägmuseets lokaler och besöktes av medlemmar från 47 lägenheter. Till styrelsen omvaldes två ledamöter Sven-Eric Åberg och Jeanette Edenhalm samt nyvaldes en ledamot Kerstin Nilsson. Nyval på två suppleanter Tomas Fagerström och Andreas Grill. Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en kort frågestund.

Därefter hade styrelsen sitt sedvanliga konstituerande möte och Sven-Eric Åberg valdes till ordförande och Per-Åke Hellgren till vice ordförande. Jeanette Edenhalm valdes till sekreterare. Övriga val fick p.g.a. tidsbrist skjutas på till ett senare konstituerande möte i föreningslokalen. Vid det senare konstituerande mötet meddelade Sven-Eric Åberg att p.g.a. ökade arbetsinsatser på sitt ordinarie arbete kunde han inte åta sig att vara ordförande men ville stå kvar som ledamot. Per-Åke Hellgren blev ordförande och Christina Grebell valdes till vice ordförande. I juli månad avflyttade Tomas Fagerström ifrån föreningen och därmed även som suppleant.

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört ett extra styrelsemöte och en planeringsdag på våren. På planeringsdagen diskuterades bl.a. gällande sophantering och upprustning av trädgården.

Föreningen har en fortsatt 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. Årets räntesänkningar har också tagits i beaktande vid omförhandlingar av lån för att minska våra räntekostnader.

2008-04-01 tecknade föreningen ett bostadsrättstillägg i Trygg Hansa för samtliga bostadsrättsinnehavare i föreningen. Detta har också förlängts mellan 2010-04-01 och 2011-03-31 och en fortsatt årlig förlängning är också planerad. Det betyder att de som har tecknat detta tillägg till egen hemförsäkring kan säga upp detta. Förutom att premien bör blir lägre utslaget på alla medlemmarna, blir i vissa fall skaderegleringarna enklare då bostadsrättstillägget ligger i samma bolag som föreningens fastighetsförsäkring.

Översynen av gården har nu kommit igång. Föreningen arbetar efter den trädgårdsplan, som gjordes upp av den anlitate trädgårdsarkitekten. Planen finns utlagd på föreningens hemsida. Därför har under året en upprustning av slänten mot gräsmattan genomförts. Målet har varit en förlängd blomsterperiod under inte bara sommarperioden utan också under vår och höst. Dessutom har en genomgång av träden på gården utförts, varvid ett antal träd har trimmats samt ett träd tagits bort, då det stod för nära byggnaden. Denna genomgång av trädgården var nödvändig. Förutom detta så har en justering av räcken ovanför slänten och en viss omläggning av plattsättningen genomförts på grund av de tidigare observerade sättningarna i slänten. Liknande sättningar har observerats på en del andra gångvägar, varför dessa områden också har lagts om för att minimera risken för personskador.

Vid en tidigare föreningsstämma har en motion om bättre belysning på vår gård antagits. De första försöken blev inte bra men styrelsen försätter med arbetet.

Besiktning av lekhörnan har också genomförts och det visade sig att gungornas beslag behövdes åtgärdas. Detta åtgärdades utav en av våra medlemmar.

I samband med den årliga besiktningen av våra hissar, så fick föreningen nedslag på nödbelysningen, varefter denna har byggts om. Föreningen har också låtit bygga om nödsignalsystemet i våra hissar, så att det nu är möjligt att föra en dubbelriktad talkommunikation mellan en person i hissen och larmcentralen. Detta är enligt ett kommande EU-direktiv. Ett styrdon har också bytts ut för en hiss. Normalt så har dessa styrdon en livslängd på c:a 10 år.

Bredbandsavgiften har nu lagts in i månadskostnaden, så att alla boende har möjlighet att ansluta sig till föreningens bredband. Nu kan föreningen också erbjuda våra boende ett mycket prisvärt alternativ för telefoni genom det nya och billigare bredbandsavtal som tecknats med vår bredbandsleverantör



Ownit. Genom detta avtal så kan alla boende teckna sig för IP-telefoni utan fast månadskostnad. Endast samtalskostnad debiteras. Föreningen har också bytt ut telefonabonnemangen för styrelserum och passagesystem till IP-telefoni, allt för att minska våra telefonkostnader.

Föreningen har också tecknat ett nytt sophanteringsavtal med Apelns och genom detta kunnat sänka föreningens kostnader för sophämtningen.

Styrelsen har också etablerat ett månatligt teknikmöte med Riksbyggens förvaltare för att förbättra kontrollen av utförda tjänster och kommunikationen mellan föreningen och Riksbyggen.

Förra vårens föreningsdag användes framför allt till att röja i cykel- och barnvagnsrum. Det visade sig att ett större antal cyklar verkade sakna ägare och därför förvarades de under ett år, så att boende kunde anmäla om de saknade någon cykel. De som saknade sina cyklar kunde få tillbaks dem efter kontakt med styrelsen. När årets föreningsdag nu gick av stapeln, så kunde föreningen i år erbjuda intresserade att lägga bud på dessa övergivna cyklar. Detta visade sig vara populärt och flera cyklar kunde nu säljas till intresserade inom föreningen. Dessa intäkter är tänkta att användas till att vid ett senare tillfälle kunna erbjuda de boende någon typ av evenemang.

Också till årets föreningsdag hyrde föreningen en container för att ge de boende en möjlighet att bli av med lite större skräp. Återigen var detta mycket populärt och det kommer med stor sannolikhet att bli ett stående erbjudande varje vår.

Räntor utgör fortfarande 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 också under detta verksamhetsår. Dock innebär denna kortare bindningstid för lånen att föreningens räntekostnader framöver i högre grad kommer att påverkas av ränteutvecklingen och en kontinuerlig övervakning av ränteläget är därför nödvändig. Osäkerhet råder fortfarande om takten i ränteutvecklingen, men som det ser ut i dagsläget kommer en höjning av ränteläget inom en snar framtid

Inför kommande år

Fortsatta arbeten planeras för trädgården, där nästa steg är översyn av bl. a. området mellan Nackagatan 20 och 22 (fören). Fortsatt översyn av våra träd kommer att ske och i vinter kommer pilarna att beskäras ordentligt och i sommar beskär Poppeln. Dock så är många av trädgårdens 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 fortsatt genomgång och översyn av våra avtal är också planerad för att minska våra kostnader och möjliggöra en funktionell och fungerande förvaltning av vår förening.

En översyn av föreningens värme- och elkostnader är nödvändig, då dessa kostnader är de som har ökat mest under året. Därför ämnar föreningen gå igenom all förbrukning och se vad som kan optimeras. Exempel på detta är att se över temperaturen i trapphus, källarförråd och korridorer. Även våra städkostnader har ökat vilket styrelsen också kommer att gå igenom och se om vi kan sänka dessa.

Räntor kommer fortfarande att utgöra en stor andel av föreningens kostnader. En större andel av lån med rörlig ränta har visats sig vara ekonomiskt fördelaktigt under föregående verksamhetsår, men detta kanske inte är optimalt under kommande år. Osäkerhet råder fortfarande om takten på ränteutvecklingen framöver och en kontinuerlig bevakning av våra lån kommer även fortsättningsvis att behövas. Sannolikt så kommer föreningen att behöva höja avgiften med ett par procent redan under 2011.

*A*

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 990 128
Årets resultat före fondförändring	-888 562
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-347 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>761 224</u>
Summa överskott	3 515 789

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 515 789
----------------------------	-----------

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	15 879 701	14 682 510
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 16 009	- 3 200
Bränsleavgifter		23 790	24 562
IT-avgifter		103 588	328 050
		<u>15 991 069</u>	<u>15 031 922</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 575 878	- 509 454
Planerat underhåll	4	- 761 224	-1 690 406
Fastighetsavgift/skatt		- 388 515	- 354 674
Driftskostnader	5	-7 403 686	-6 846 409
Övriga kostnader	6	- 400 469	- 429 392
Personalkostnader	7	- 311 345	- 282 044
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-12 170 887</u>	<u>-12 442 148</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 820 182</b>	<b>2 589 774</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		234 320	80 800
Ränteintäkter	9	9 405	234 761
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		364 910	612 404
Räntekostnader	10	-5 253 281	-6 464 673
		<u>-4 644 646</u>	<u>-5 536 708</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 824 463</b>	<b>-2 946 934</b>
Inkomstskatt		- 64 099	- 88 356
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 888 562</u></b>	<b><u>-3 035 290</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 347 000	- 414 000
lanspråktagande av underhållsfond		761 224	1 690 406
Förändring av underhållsfond		<u>414 224</u>	<u>1 276 406</u>
Resultat efter fondförändring		- 474 338	-1 758 884

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	<u>290 952 862</u>	<u>293 282 632</u>
		290 952 862	293 282 632
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>292 972 862</b>	<b>295 302 632</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 421	5 730
Skattefordringar		2 546 183	167 589
Skattekonto		2 457	474 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>1 001 867</u>	<u>1 049 080</u>
		3 556 928	1 696 545
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	500 000	4 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		5 000	5 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		<u>1 521 369</u>	<u>1 413 027</u>
		1 526 369	1 418 027
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 583 297</b>	<b>7 614 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>298 556 159</b>	<b>302 917 204</b>

19

## Balansräkning


Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		5 773 423	6 187 647
		<u>145 563 423</u>	<u>145 977 647</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 990 128	5 749 012
Årets resultat		- 888 562	-3 035 290
Avsättning till underhållsfond		- 347 000	- 414 000
lanspråktagande av underhållsfond		761 224	1 690 406
		<u>3 515 789</u>	<u>3 990 128</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 079 212</b>	<b>149 967 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	145 732 700	146 678 671
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		959 181	3 201 574
Leverantörsskulder		722 939	748 460
Övriga skulder, kortfristiga	17	215 492	215 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 846 635	2 105 045
		<u>3 744 247</u>	<u>6 270 759</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>149 476 947</b>	<b>152 949 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>298 556 159</b>	<b>302 917 204</b>

### 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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % 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 planerlig 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.

**Riksbyggens Brf Hammarby strand**

716420-4724

Följande avskrivningstider tillämpas

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-08-31	2009-08-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	14 391 545	13 192 284
Hyror, lokaler	609 180	611 633
Hyror, garage	878 975	878 594
	<hr/>	<hr/>
	15 879 701	14 682 510
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 15 209	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 800	- 3 200
	<hr/>	<hr/>
	- 16 009	- 3 200
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Underhållsadministration enligt avtal	13 444	13 608
Inringda fel via felanmälan	21 601	52 248
Tvättstugor	22 240	34 991
Gemensamma utrymmen	47 345	81 135
Vatten/Avlopp	57 321	47 979
Värme	30 849	7 150
Ventilation	29 000	0
Elinstallationer	22 571	18 604
Tele/TV/Porttelefon	0	4 566
Hissar	108 370	81 092
Övriga installationer	32 696	26 401
Huskropp bl a skadedjursavtal	101 094	71 580
Gårdar och grönanläggningar	34 488	20 718
Garage och parkeringsplatser	39 250	33 683
Vandalisering	15 609	15 700
	<hr/>	<hr/>
	575 878	509 454
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhållsadministration enligt avtal	19 000	16 333
Målning och mattläggning	0	922 781
Ventilation	274 431	0
Hissar	341 372	0
Låssystem	0	652 091
Gårdar och grönanläggningar	126 421	99 201
	<hr/>	<hr/>
	761 224	1 690 406

2010-08-31 2009-08-31

**Not 5 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 304
Fastighetsförsäkring	128 807	121 932
Arvode förvaltning	424 445	458 011
Kabel-TV	180 248	176 908
Juridiska kostnader	235	0
Revisionsarvode, externt	32 250	31 875
Övriga förvaltningskostnader	23 324	25 404
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	105 491	92 066
Fastighetsskötsel, Falcett	25 153	0
Trädgårdsskötsel	120 625	71 388
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 900	- 36 300
Städ	776 083	611 145
Obligatoriska besiktningar	70 820	37 626
Snöröjning	176 150	144 221
Förbrukningsmateriel	53 965	8 454
Vatten	220 601	244 943
El	558 034	427 283
Uppvärmning	1 952 982	1 805 833
Sophantering	375 074	428 316
	<hr/> 7 403 686	<hr/> 6 846 409

**Not 6 Övriga kostnader**

Båt	26 179	0
Dator	16 437	0
Telefon och porto	19 739	17 126
Befarade förluster kundfordringar	0	61 907
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster, bredband	322 364	336 238
Konsultarvoden	6 750	5 121
Bankkostnader	400	400
	<hr/> 400 469	<hr/> 429 392

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	128 905	134 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	78 381	32 710
Arvode vicevärd	54 920	49 920
Föreningsvald revisor	3 885	3 885
Utbildning, förtroendevalda	0	4 000
Summa	<hr/> 266 091	<hr/> 225 415
Sociala kostnader	45 254	56 629
	<hr/> 311 345	<hr/> 282 044



	2010-08-31	2009-08-31
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 329 770	2 329 770
	<u>2 329 770</u>	<u>2 329 770</u>
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 259	9 299
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 568	225 116
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	579	346
	<u>9 405</u>	<u>234 761</u>
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	5 240 402	6 450 992
Övriga räntekostnader	12 879	13 681
	<u>5 253 281</u>	<u>6 464 673</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>310 636 004</b>	<b>310 636 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-17 353 372	-15 023 602
	<u>-17 353 372</u>	<u>-15 023 602</u>
Årets avskrivning byggnader	-2 329 770	-2 329 770
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 683 142</b>	<b>-17 353 372</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>290 952 862</b>	<b>293 282 632</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	447 000 000	378 000 000
lokaler	11 687 000	10 724 000
Totalt taxeringsvärde	<u>458 687 000</u>	<u>388 724 000</u>
varav byggnader	257 115 000	240 545 000

*M*

2010-08-31 2009-08-31

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 020 000	2 020 000
	<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalt förvaltningsarvode	46 563	48 038
Förutbetald renhållning	17 675	16 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 021	15 021
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 625	26 625
Förutbetald tomträttsavgäld	732 433	732 433
Förutbetald städning	0	12 345
Förutbetald telefon	2 004	3 319
Förutbetald hissbesiktning	6 086	2 271
Förutbetalt fågelskyddsavtal	20 859	20 725
Upplupna ränteintäkter	133	600
Upplupna räntebidrag	56 045	98 080
Fastighetsförsäkring	78 423	72 790
	<u>1 001 867</u>	<u>1 049 080</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	4 500 000
<b>Typ</b>	<b>Saldo</b>	<b>Ränta</b>
30 dagar	500 000	0,40
		<b>Slutdatum</b>
		2010-09-07

**Not 15 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
		Underhålls	
	Insatser	fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>139 790 000</b>	<b>6 187 647</b>	<b>3 990 128</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			414 224
Avsättning till underhållsfond		347 000	
Uttag ur underhållsfond		- 761 224	
Årets resultat			- 888 562
<b>Vid årets slut</b>	<b>139 790 000</b>	<b>5 773 423</b>	<b>3 515 789</b>

2010-08-31 2009-08-31

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	146 691 881	149 880 245
Avgår nästa års amortering	- 959 181	-3 201 574
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>145 732 700</b>	<b>146 678 671</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,58%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,80	2010-09-15	18 316 437		2 509 111	15 807 326
SBAB	3,49	2011-01-11	21 640 160		195 608	21 444 552
SBAB	1,93	2011-02-28	9 592 515		98 753	9 493 762
SBAB	1,50	2011-03-07	5 000 000			5 000 000
SBAB	3,04	2012-01-11	14 943 680			14 943 680
SBAB	3,95	2012-01-11	21 640 160		195 608	21 444 552
SBAB	4,78	2012-09-28	9 914 143		43 370	9 870 773
SBAB	3,52	2013-01-10	5 000 000			5 000 000
SBAB	2,55	2013-05-15	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,26	2014-03-05	23 833 150		145 914	23 687 236
SBAB	4,89	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
			<b>149 880 245</b>		<b>3 188 364</b>	<b>146 691 881</b>

**Not 17 Övriga skulder, kortfristiga**

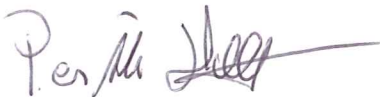
Övriga skulder till kunder, depositioner	215 492	215 680
	<u>215 492</u>	<u>215 680</u>

2010-08-31 2009-08-31

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	0	15 006
Upplupna räntekostnader	441 023	571 571
Upplupna elkostnader	35 931	30 383
Upplupna vattenavgifter	15 070	39 593
Upplupna värmekostnader	66 944	66 668
Upplupna kostnader för renhållning	8 849	10 221
Upplupna revisionsarvoden	40 540	40 865
Upplupna styrelsearvoden	0	47 760
Upplupna kostnader trädgårdsskötsel	0	59 375
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	667	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 237 611	1 223 603
	<hr/>	<hr/>
	1 846 635	2 105 045

Stockholm 2010-11-11



Per-Åke Hellgren



Christina Grebell



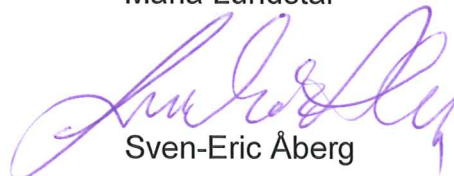
Jeanette Edénholm



Maria Lundstål



Kerstin Nilsson



Sven-Eric Åberg



Ingrid Fritz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/11 2010



Eva Rosengren  
Föreningsvald revisor

KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand

Org nr 716420-4724

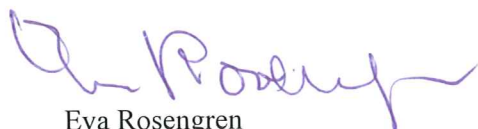
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2009-09-01—2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 22 november 2010



Eva Rosengren  
Föreningens revisor

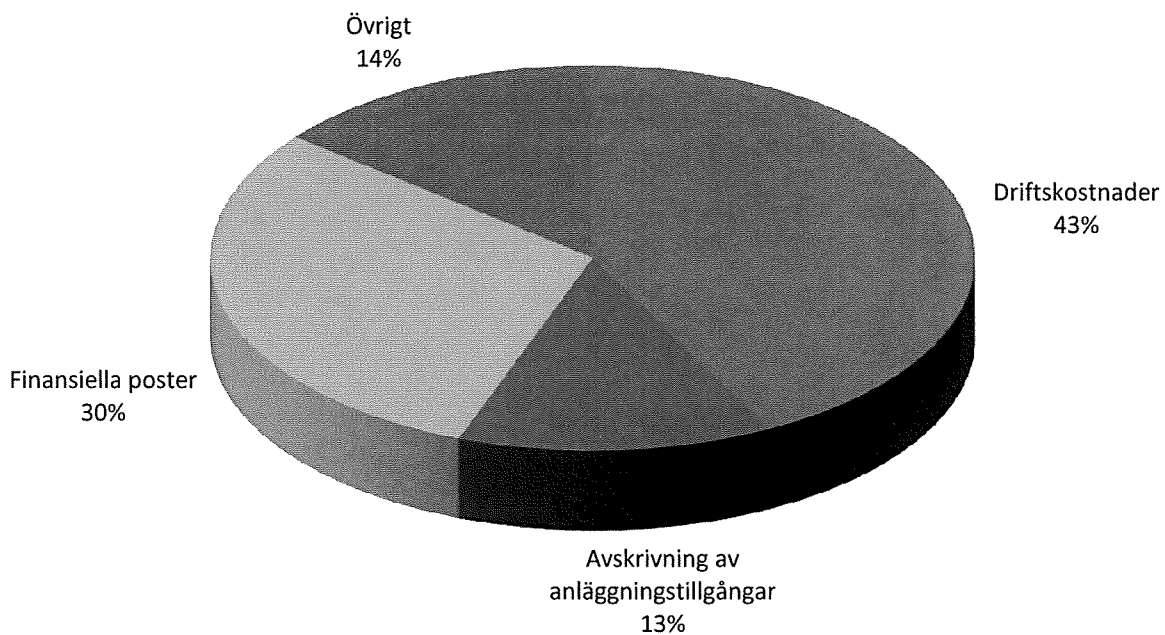
KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	575 878	509 454
Planerat underhåll	761 224	1 690 406
Fastighetsavgift/skatt	388 515	354 674
Driftskostnader	7 403 686	6 846 409
Övriga kostnader	400 469	429 392
Personalkostnader	311 345	282 044
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	5 253 281	6 464 673
Inkomstskatt	64 099	88 356
<b>Summa kostnader</b>	<b>17 488 267</b>	<b>18 995 177</b>



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

**2010**

**2009**

**BOA (kvm):**

17863	17863
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	123	123
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	24	26
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	6	5
Trädgårdsskötsel	7	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	43	34
Obligatoriska besiktningar	4	2
Snöröjning	10	8
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	12	14
EI	31	24
Uppvärmning	109	101
Sophantering	21	24
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>413</b>	<b>383</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 25% 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 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. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

