

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2010-09-01 – 2011-08-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.



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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Nyckeltal och diagram	Bilagor
	<i>h</i>

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Hammarby strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Styrelseledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Christina Grebell	Ordförande	Stämman
Sven-Eric Åberg	Vice ordförande	Stämman
Jeanette Edenhalm	Sekreterare	Stämman
Kerstin Nilsson	Ledamot	Stämman
Dan Anders Lindqvist	Ledamot	Stämman
Sven Göran Carlsson	Ledamot	Stämman
Anna Hellström	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Andreas Grill		Stämman
Benke Brimberg		Stämman
Anki Andersson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Sven-Eric Åberg, Kerstin Nilsson och Jeanette Edenhalm samt suppleanterna Andreas Grill och Benke Brimberg.

Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Magnus Hedenfalk	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Solveig Jönsson (sammankallande)		Stämman
Inga Zaar		Stämman
Nils Forsberg		Stämman

Fastighetsskötare

Andreas Torin/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.

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 458 687 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 458 687 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 635 680 kr och planerat underhåll för 716 884 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 2010/2011 sker med 459 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 januari 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

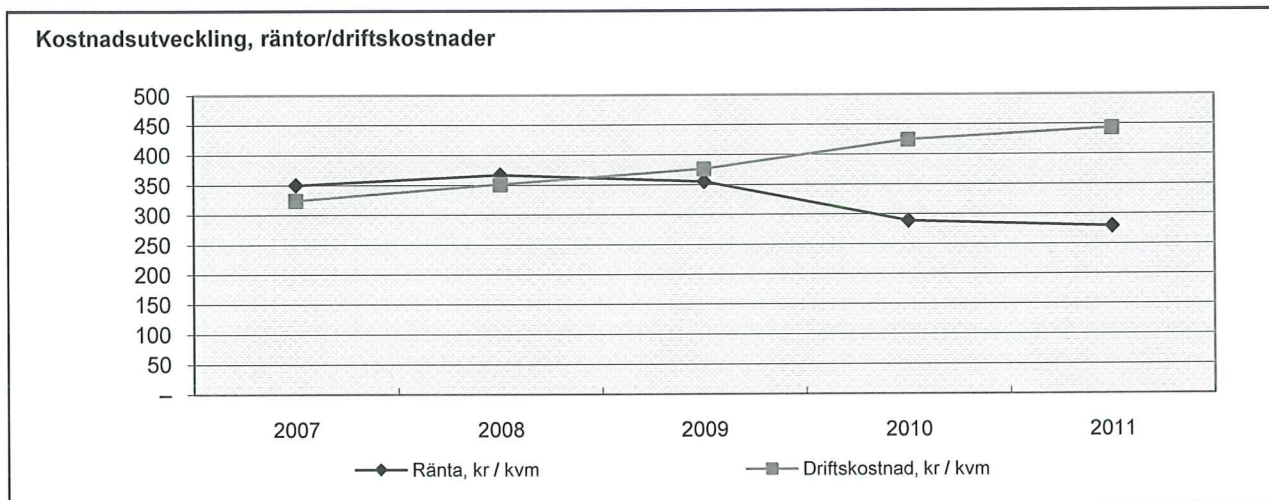
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter*)	15 904	15 991	15 032	16 213	16 174
Årets resultat	- 1 160	- 889	- 3 035	1 326	42
Resultat efter fondförändringar	- 902	- 474	- 1 759	1 105	- 532
Balansomslutning	296 705	298 556	302 917	310 068	308 706
Soliditet %	50%	50%	50%	49%	49%
Likviditet %	148%	149%	121%	173%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	806	806	739	806	806
Driftskostnad, kr / kvm	444	425	376	351	324
Ränta, kr / kvm	279	289	355	367	350
Lån, kr / kvm	8 012	8 064	8 239	8 283	8 305

*) Notera att juli månad 2009 har varit avgiftsfri månad 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 i juli 2009 då styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad, detta skedde även i januari 2006. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat att höja nu utgående avgifter med 3% fr om 1 september 2011.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2010 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Året som gått

Styrelsens arbetsår började direkt efter den stadgeenliga föreningsstämman den 25 januari 2011. Föreningsstämman hölls i Spårvägmuseets lokaler och besöktes av medlemmar från 58 lägenheter. Till styrelsen omvaldes en ledamot Christina Grebell samt nyvaldes två ledamöter Sven G Carlsson och Dan Lindqvist för samma period. Till suppleant omvaldes Andreas Grill och nyvaldes Benke Brimberg för 2011.

En motion hade inkommit till stämman från Hanna Olszewska om att byta mangel i tvättstugan på Tegelviksgatan 55. Styrelsen tillstyrkte ej motionen. Efter diskussion avslogs motionen, men styrelsen fick i uppdrag att fortsätta kontrollera mangeln.

Efter sedvanliga förhandlingar vidtog en frågestund.

Därefter hade styrelsen sitt sedvanliga konstituerande möte i föreningslokalen. Christina Grebell valdes till ordförande, Sven-Eric Åberg till vice ordförande, Jeanette Edenholm till sekreterare, Dan Lindqvist till vice sekreterare, Kerstin Nilsson till kassör. Som brandskyddsansvarig utsågs Sven G Carlsson. Riksbyggens representanter är ledamot Anna Hellström, tillika vår ekonomiska förvaltare och suppleant Roland Norlin, tillika vår tekniska förvaltare.

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört en planeringsdag på våren. På planeringsdagen bearbetades bl.a. föreningens policy och en broschyr till nyinflyttade bostadsrättsinnehavare. Styrelsen har fortsatt att ha tekniska möten med teknisk förvaltare, drifttekniker och fastighetsskötare från Riksbyggen en gång i månaden.

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi och den årliga höjningen på 3 % enligt vår ekonomiska plan har man inte behövt göra på många år. Tyvärr så var styrelsen tvungen att besluta om en höjning av 3 % från den 1 september 2011 bl.a. p.g.a. att räntebidraget har upphört. 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. Däremot de tidigare förmånliga räntekostnaderna har nu börjat minska och räntorna har börjat gå uppåt.

Det tidigare av föreningen tecknade bostadsrättstillägget i Trygg Hansa för samtliga bostadsrättsinnehavare i föreningen är nu tecknat i Länsförsäkringar mellan 2011-04-01 till 2012-03-31. En fortsatt årlig förlängning är planerad. Det betyder att de som har tecknat detta tillägg till sin egna hemförsäkring 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.

Trygg Hansa meddelade en relativt stor avgiftshöjning för sina försäkringar. Detta gjorde att vi hörde oss för med Riksbyggen om eventuella andra försäkringsbolag. Riksbyggen har förhandlat med Länsförsäkringar och resultatet är att alla Riksbyggens föreningar har fått ett mycket förmånligt och billigare avtal. Styrelsen har tecknat avtal med Länsförsäkringar från 2011-04-01–2012-03-31.

Det börjar märkas att åren har gått och våra fastigheter börjar få några år på nacken. Slitage och reparationerna ökar.

En DUC (=digital undercentral, vi har 7 st) gick sönder och våra DUC:ar är av äldre typ, vilket gör att det finns inga reservdelar för dessa. I samband med att vi var tvungna att byta ut den trasiga så uppstod en del problem med att få den nya kompatibel med de äldre. Fortfarande så är inte alla s.k. kretskort installerade men förhoppningen är att det snart ska vara klart.

En annat stort underhåll är byte av våra fläktar. Det har också varit ett jobb som har dragit ut på tiden. Fläktar av vår typ finns inte att köpa på hyllan utan det är beställningsvaror och det är detta som har dragit ut på tiden. Tyvärr så har en familj drabbats utav detta p.g.a att de gamla fläktarna vibrerade så mycket att ljudet gick igenom väggen in till den drabbade familjen. Lyckligtvis har nu de nya fläktarna installerats och ljudet har också försvunnit.

Vid årets besiktning upptäcktes att färgen på flera ställen av våra fasader hade flagnat bort. Tyvärr så visade det sig att våra fasader inte mår så bra som vi hade hoppats på utan att de tvärtom mår sämre. En entreprenör genomförde tvätt av de fasader som hade sämst status. På de ställen där färgen var borta bättrade de på fasaden. Det är viktigt att inte fasaden får stå oskyddad utan färg, eftersom det då kan komma in fukt och när det fryser sprängs fasaden.

Servicearbeten med div. kompletteringar är utförda på befintlig värmeanläggning på våra tak.

Värme- och elkostnaderna var det som tidigare år hade ökat kraftigt. I alla allmänna utrymmen har värmen sänkts och i så gott som de flesta lampor där det fanns två lysrör har vi skruvat bort ett av lysrören. I tvättstugorna, cykelrum, barnvagnsrum och i de källargångar där det tidigare var fast belysning har rörelsedekare installerats. I källarförråden har timern ställts in på 20 min.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Luleå Energi Aktiv El. Riksbyggen har centralt förhandlat fram detta avtal med Luleå Energi vilket innebär att ju fler Riksbyggen föreningar som går med desto mer går det att pressa priset. Priset sätts för ett år i taget.

Inbrottsskydd på alla portar även de emot gården är klara. Även cykelrum som vetter mot gården har fått inbrottsskydd. Efter flera inbrott i våra källare och källarförråd beslutade också styrelsen att sätta inbrottsskydd på alla dörrar in till våra källarförråd, vilket också är genomfört.

Nytt städavtal har skrivits med PutsBi och föreningen fick ned kostnaden ordentligt.

Ventilationskontroll har genomförts och det visade sig att vår till- och frånluft inte är bra. Fortsatt arbete med detta pågår.

Styrelsen beslutade att införa s.k. "överlåtelsebesiktning" vilket innebär att vid en överlåtelse skall teknisk förvaltare RB besikta lägenheten innan styrelsen skriver på överlåtelseavtalet. Detta för att köparen övertar ansvaret för eventuell ombyggnad och bör känna till det så att inga missförstånd efter en överlåtelse kan uppkomma. Denna besiktning står föreningen för.

Trädgårdens planering går enligt plan och nu är även "Fören" (mellan Nackagatan 20 och 22) planterad. Besiktning av lekplatsen är gjord och allt var OK utom det lilla huset som nu är borttaget. Sanden i sandlådan är bytt och ett "katt nät" är inköpt för att läggas över sandlådan när den inte används. I vintras beskars våra Pilar och en ny Pil planterades där det tidigare har stått en. Poppeln beskars i somras av en klättrande arborist. Nya skyltar är uppsatta på alla våra grindar med texten "Gården tillhör Brf Hammarby Strand", detta för att få folk att förstå att det inte är en park utan en privat gård. Plattorna är omlagda på vissa ställen av gården och även mellan Tegelviksgatan 61 och 59, där marken har sjunkit och trädrötterna lyft plattorna.

Vårens föreningsdag användes framför allt till att städa i våra cykelrum, barnvagnsrum och även källargångarna. Vi plockade bort cyklar, pulkor, barnvagnar m m som inte var uppmärkta och har magasinerat dessa för att till nästa vår kunna ha en ny aktion på föremålen, som vi tidigare har haft och som var mycket populärt. Container hade även i år beställts till denna dag för att ge de boende en möjlighet att bli av med lite större skräp. Även i år var detta mycket populärt och container blev snabbt fylld.

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

Inför kommande år

Eftersom ventilationskontrollen visade sig vara så felaktigt inställt så är det tvunget att en OVK måste genomföras. Vi vet att det inte var så väldigt många år sedan som det gjordes en OVK, men vi vet inte varför det har blivit så fel i inställningarna.

Fortsatta arbeten planeras för trädgården, där vi bl.a. ser över om vi kan sätta in flera cykelställ. Det finns fler plattor som måste läggas om. Fortsatt översyn av våra träd och buskar kommer att ske i vinter. Tillägg till vårt nuvarande avtal vad gäller skötsel av våra rosor är på gång. Ett annat tillägg till avtalet som behöver göras är skötseln av den "egna lilla täppan" utanför en av lägenheterna, nuvarande boende har ingen möjlighet att sköta den.

Styrelsen har återinfört vicevärd men nu kallar vi det för föreningens fastighetsskötare för att skilja från Riksbyggen. Skälet till detta är att hålla nere våra kostnader.

Fortsatt övervakning av föreningens kostnader för värme, el och vatten för att få ner dessa så mycket som möjligt. Detta innebär också att se vad som kan göras för att minska föreningens förbrukning av ovanstående komponenter.

Genomgång och översyn av våra avtal fortgår löpande och målet är att minska våra kostnader och möjliggöra en funktionell och fungerande förvaltning av vår förening.

En motion angående vår belysning på gården som en stämma tidigare har beslutat om har under en tid haft paus. Det har visat sig att i vår förening har vi en expert på ljussättning, Björn Nilsson i 47:an. En arbetsgrupp har bildats och Björn kommer att redovisa för styrelsen vad vi kan göra för att få lite bättre ljus på vår gård.

Arbetet i arbetsgruppen som bildades under förra årsredovisningen vad gäller vår belysning i allmänna utrymmena fortgår. Det har redan visat sig att en eventuell omläggning av vår belysning i exempelvis trapphusen ställer sig ganska dyrt. Därför har arbetsgruppen redan kommit överens om att det bör vara ett stämmobeslut på detta. Förhoppningen är att förslaget till förändringen skall hinna utarbetas och bli klart till föreningsstämman den 24 januari 2012.

Räntor utgör fortfarande en stor andel av föreningens kostnader. Osäkerheten är stor och det råder olika meningar om ränteutvecklingen. Styrelsen har en kontinuerlig bevakning av våra lån och kommer även i fortsättningen att ha detta. Styrelsens förhoppning är att slippa höja några hyror under 2012, men måste tyvärr slänga in en brasklapp att vi ändå kanske blir tvungna till det. Tyvärr så har räntebidragen upphört för oss vilket också påverkar den ekonomiska situationen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 515 789
Årets resultat före fondförändring	-1 159 633
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	716 884
Summa överskott	<u>2 614 040</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 614 040
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 886 890	15 879 701
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 6 882	- 16 009
Bränsleavgifter		24 408	23 790
IT-avgifter		0	103 588
		<u>15 904 416</u>	<u>15 991 069</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 635 680	- 575 878
Planerat underhåll	4	- 716 884	- 761 224
Fastighetsavgift/skatt		- 389 648	- 388 515
Driftkostnader	5	-8 072 696	-7 726 050
Övriga kostnader	6	- 50 216	- 78 105
Personalkostnader	7	- 185 210	- 311 345
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-12 380 103</u>	<u>-12 170 887</u>
Rörelseresultat		3 524 313	3 820 182
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		202 000	234 320
Ränteintäkter	9	32 235	9 405
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		97 310	364 910
Räntekostnader	10	-5 079 590	-5 253 281
		<u>-4 748 045</u>	<u>-4 644 646</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 223 732	- 824 463
Inkomstskatt		64 099	- 64 099
Årets resultat		<u>-1 159 633</u>	<u>- 888 562</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 459 000	- 347 000
lanspråktagande av underhållsfond		716 884	761 224
Förändring av underhållsfond		<u>257 884</u>	<u>414 224</u>
Resultat efter fondförändring		- 901 749	- 474 338

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	288 623 092	290 952 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 020 000	2 020 000
Summa anläggningstillgångar		290 643 092	292 972 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 472	6 421
Kundfordringar		1 948	0
Skattefordringar		2 800 068	2 546 183
Skattekonto		17 424	2 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	925 529	1 001 867
		<u>3 773 441</u>	<u>3 556 928</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	600 000	500 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	5 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 677 999	1 521 369
		<u>1 687 999</u>	<u>1 526 369</u>
Summa omsättningstillgångar		6 061 440	5 583 297
SUMMA TILLGÅNGAR		296 704 532	298 556 159



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		5 515 539	5 773 423
		<u>145 305 539</u>	<u>145 563 423</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 515 789	3 990 128
Årets resultat		-1 159 633	- 888 562
Avsättning till underhållsfond		- 459 000	- 347 000
lanspråktagande av underhållsfond		716 884	761 224
		<u>2 614 040</u>	<u>3 515 789</u>
Summa eget kapital		147 919 578	149 079 212
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	144 686 822	145 732 700
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 056 803	959 181
Leverantörsskulder		745 127	722 939
Övriga skulder, kortfristiga	17	262 734	215 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 033 468	1 846 635
		<u>4 098 132</u>	<u>3 744 247</u>
Summa skulder		148 784 954	149 476 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 704 532	298 556 159

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

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



Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	14 391 566	14 391 545
Hyror, lokaler	615 948	609 180
Hyror, garage	879 375	878 975
	<hr/>	<hr/>
	15 886 890	15 879 701

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 882	- 15 209
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 800
	<hr/>	<hr/>
	- 6 882	- 16 009

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	30 411	13 444
Inringda fel via felanmälan	19 956	21 601
Tvättstugor	30 723	22 240
Gemensamma utrymmen	41 837	47 345
Vatten/Avlopp	28 071	57 321
Värme	40 765	30 849
Ventilation	0	29 000
Elinstallationer	38 685	22 571
Tele/TV/Porttelefon	3 906	0
Hissar	62 626	108 370
Övriga installationer	96 537	32 696
Huskropp bl a skadedjursavtal	89 391	101 094
Gårdar och grönanläggningar	74 988	34 488
Garage och parkeringsplatser	33 559	39 250
Vandalisering	44 225	15 609
	<hr/>	<hr/>
	635 680	575 878

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	20 622	19 000
Ventilation	51 573	274 431
Hissar	0	341 372
Dörrar, brytskydd, slippning o lackning	210 741	0
Fasader	93 471	0
Tak	285 610	0
Gårdar och grönanläggningar	54 867	126 421
	<hr/>	<hr/>
	716 884	761 224



2011-08-31 2010-08-31

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 300
Fastighetsförsäkring	131 651	128 807
Arvode förvaltning	450 042	424 445
Arvode förvaltning utöver avtal	61 808	0
Kabel-TV	190 831	180 248
IT-kostnader	325 744	322 364
Juridiska kostnader	7 768	235
Revisionsarvode, externt	33 500	32 250
Övriga förvaltningskostnader	36 074	23 324
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	113 457	105 491
Fastighetsskötsel, Falcett	24 433	25 153
Trädgårdsskötsel	152 494	120 625
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 200	- 17 900
Systematiskt brandskyddsarbete	659	0
Städ	692 539	776 083
Obligatoriska besiktningar	86 540	70 820
Snöröjning	159 506	176 150
Förbrukningsmateriel	60 405	53 965
Vatten	252 647	220 601
El	682 453	558 034
Uppvärmning	2 110 711	1 952 982
Sophantering	320 334	375 074
	<u>8 072 696</u>	<u>7 726 050</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	42 616
Telefon och porto	13 670	19 739
Konstaterade förluster hyror/avgifter	186	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 600	8 600
Köpta tjänster	760	0
Konsultarvoden bla provision lokal	26 600	6 750
Bankkostnader	400	400
	<u>50 216</u>	<u>78 105</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	80 980	128 905
Övriga ersättningar till förtroendevalda	30 400	78 381
Arvode vicevärd	64 175	54 920
Föreningsvald revisor	3 900	3 885
Utbildning, förtroendevalda	4 500	0
Summa	<u>183 955</u>	<u>266 091</u>
Sociala kostnader, inkl återbetalning av löneskatt tidigare år	1 255	45 254
	<u>185 210</u>	<u>311 345</u>



2011-08-31 2010-08-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	2 329 770	2 329 770
	<u>2 329 770</u>	<u>2 329 770</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 323	1 259
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 302	7 568
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	643	579
Övriga ränteintäkter, skattekonto	14 967	0
	<u>32 235</u>	<u>9 405</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	5 079 412	5 240 402
Övriga räntekostnader	178	12 879
	<u>5 079 590</u>	<u>5 253 281</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>

Summa anskaffningsvärden

310 636 004 310 636 004

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-19 683 142	-17 353 372
	<u>-19 683 142</u>	<u>-17 353 372</u>

Årets avskrivning byggnader

-2 329 770 -2 329 770

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-22 012 912 -19 683 142

Restvärde enligt plan vid årets slut

288 623 092 290 952 862

Taxeringsvärden

bostäder	447 000 000	447 000 000
lokaler	11 687 000	11 687 000
Totalt taxeringsvärde	458 687 000	458 687 000
varav byggnader	257 115 000	257 115 000

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	47 156	46 563
Förutbetald renhållning	20 575	17 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 040	15 021

2011-08-31 2010-08-31

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 625	26 625
Förutbetald tomträttsavgäld	732 433	732 433
Förutbetald hissbesiktning	6 368	6 086
Förutbetalt fågelskyddsavtal	0	20 859
Förutbetald telefon	833	2 004
Upplupna ränteintäkter	980	133
Upplupna räntebidrag	0	56 045
Fastighetsförsäkring	74 519	78 423
	<u>925 529</u>	<u>1 001 867</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	500 000
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	600 000	2,45
		Slutdatum
		2011-09-06

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		Underhålls	
	Insatser	fond	Resultat
Vid årets början	139 790 000	5 773 423	3 515 789
Förändring av underhållsfond			257 884
Avsättning till underhållsfond		459 000	
Uttag ur underhållsfond		- 716 884	
Årets resultat			-1 159 633
Vid årets slut	139 790 000	5 515 539	2 614 040

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	145 743 625	146 691 881
Avgår nästa års amortering	-1 056 803	- 959 181
Skuld vid årets slut	144 686 822	145 732 700

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,47%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,55	2013-05-15	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,26	2014-03-05	23 687 236		157 951	23 529 285
SBAB	4,78	2012-09-28	9 870 773		46 952	9 823 821
SBAB	4,89	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,04	2012-01-11	14 943 680			14 943 680
SBAB	3,52	2013-01-10	5 000 000			5 000 000
SBAB*)	3,54	2012-02-28	9 493 762		106 901	9 386 861
SBAB*)	3,54	2012-03-07	5 000 000		4 400	4 995 600
SBAB	3,10	2013-08-22	15 807 326		208 566	15 598 760
SBAB*)	3,70	2012-01-11		10 000 000		10 000 000
SBAB	3,74	2013-11-08	21 444 552		10 211 743	11 232 809
SBAB	3,95	2012-01-11	21 444 552		211 743	21 232 809
			146 691 881	10 000 000	10 948 256	145 743 625

*) Lån med 90 dgr räntebinding.

2011-08-31 2010-08-31

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder, depositioner	252 863	215 492
Övriga kortfristiga skulder	9 871	0
	<hr/>	<hr/>
	262 734	215 492

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	526 029	441 023
Upplupna elkostnader	29 961	35 931
Upplupna vattenavgifter	16 988	15 070
Upplupna värmekostnader	71 619	66 944
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 849
Upplupna revisionsarvoden	37 400	40 540
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	49 287	667
Upplupna arvoden	20 525	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 281 659	1 237 611
	<hr/>	<hr/>
	2 033 468	1 846 635

Stockholm 2011-10-20


Christina Grebell


Sven-Eric Åberg


Dan Anders Lindqvist



Jeanette Edenholm


Sven Göran Carlsson



Kerstin Nilsson


Anna Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 december 2011


Eva Rosengren
Föreningsvald revisor

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
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 2010-09-01 - 2011-08-31. 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 revisions sed 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 den 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 har 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 december 2011

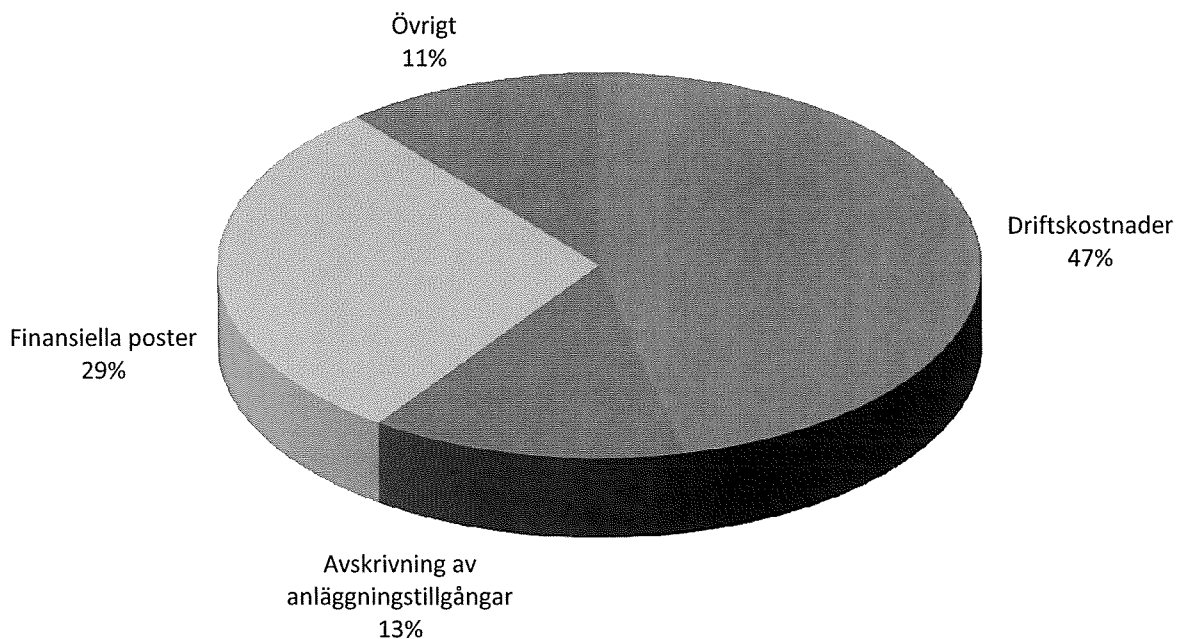
KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Eva Rosengren
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	635 680	575 878
Planerat underhåll	716 884	761 224
Fastighetsavgift/skatt	389 648	388 515
Driftskostnader	8 072 696	7 726 050
Övriga kostnader	50 216	78 105
Personalkostnader	185 210	311 345
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	5 079 590	5 253 281
Inkomstskatt	- 64 099	64 099
Summa kostnader	17 395 594	17 488 267



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

17863	17863
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	123	123
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	25	24
Kabel-TV	11	10
IT-kostnader	18	18
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel, Riksbyggen	6	6
Trädgårdsskötsel	9	7
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	39	43
Obligatoriska besiktningar	5	4
Snöröjning	9	10
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	14	12
El	38	31
Uppvärmning	118	109
Sophantering	18	21
Summa driftskostnader	447	431

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

