

Riksbyggens bostadsrättsförening

Hammarby Strand



Årsredovisning

Verksamhetsåret

2011-09-01 – 2012-08-31

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.

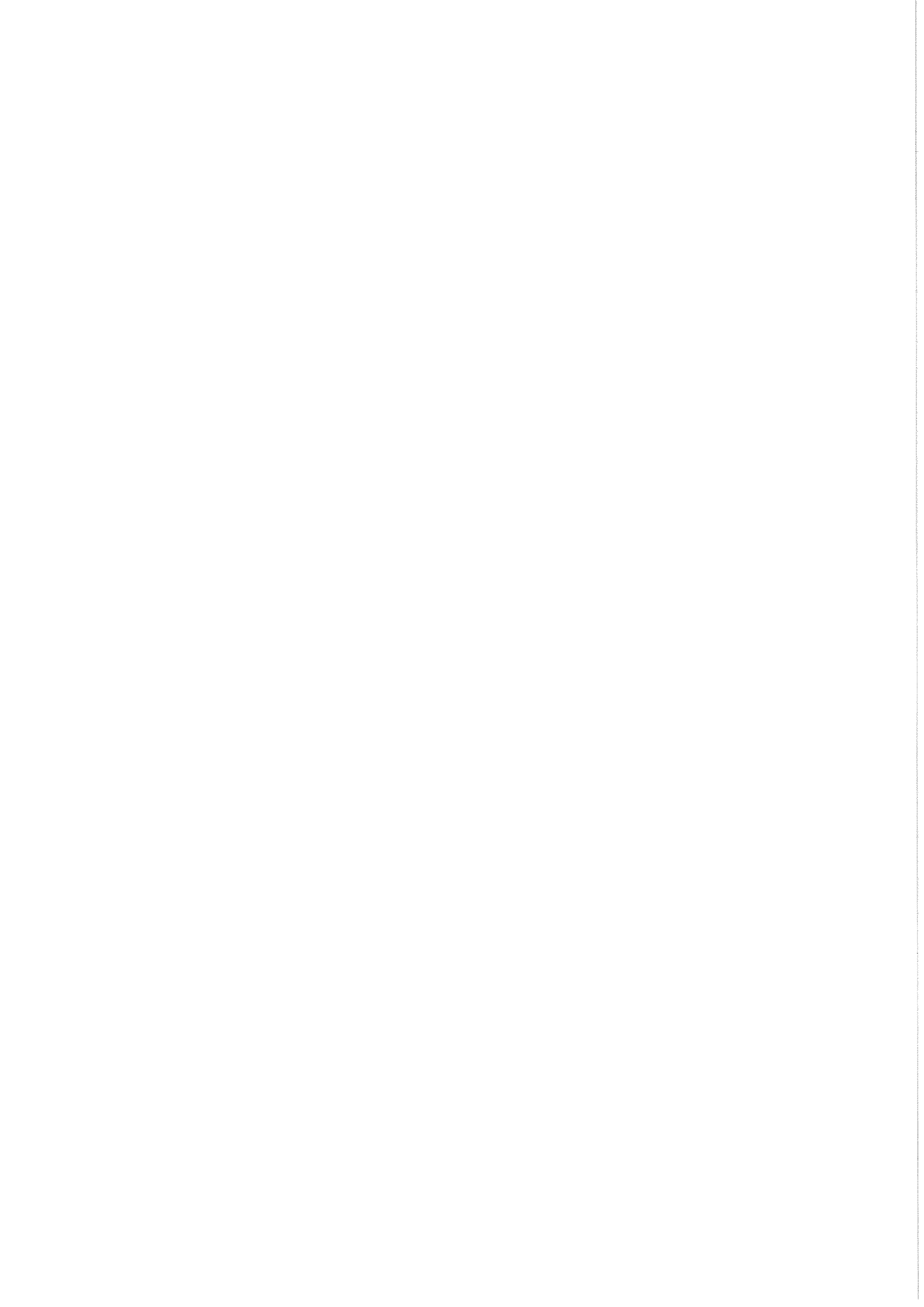
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra 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.





Året som gått

Som vanligt började Styrelsens arbetsår direkt efter den stadgeenliga föreningsstämman den 24 januari 2012. Föreningsstämman hölls i Spårvägmuseets lokaler och besöktes av medlemmar från 68 lägenheter.

Som ledamöter till styrelsen omvaldes Sven-Eric Åberg och Kerstin Nilsson för perioden 2012-2014 och nyvaldes Göran Jönsson för samma period. Som suppleanter till styrelsen omvaldes Benke Brimberg och nyvaldes Ane Sofie Sjöwoll för 2012.

Riksbyggen utsåg som ledamot Anna Hellström och som suppleant Roland Norlin.

Till ordinarie revisor omvaldes KPMP. Till Föreningens revisor omvaldes Eva Rosengren och till föreningens revisorsuppleant omvaldes Magnus Hedenfalk.

Stämman beslutade också att välja till valberedningen Solveig Jönsson (sammankallande), Inga Zaar och Nils Forsberg.

Inga motioner hade inkommit till stämman.

Efter sedvanliga förhandlingar vidtogs en frågestund.

Därefter hade styrelsen sitt sedvanliga konstituerande möte i föreningslokalen. Christina Grebell valdes till ordförande, Sven-Eric Åberg till vice ordförande, Göran Jönsson till sekreterare, Dan Lindqvist till vice sekreterare, Kerstin Nilsson till kassör. Som föreningens brandskyddsansvarig utsågs Sven G Carlsson. Riksbyggens kundansvarige är Anna Hellström tillika ekonomisk förvaltare samt Roland Norlin som suppleant och tillika teknisk förvaltare. Föreningens fastighetsskötare (vice värd) är Gunnar Nilsson.

Förutom planerade styrelsemöten har styrelsen också genomfört ett extra styrelsemöte i februari. Dessutom genomfördes en planeringsdag i februari och en planeringskväll i september. Områden som behandlades var underhållsplanen, föreningsdagen, föreningens broschyr, kabel-TV, Riksbyggens avtal samt nya regler och föreskrifter vid ombyggnader. Styrelsen har också fortsatt att ha tekniska möten med teknisk förvaltare, drifttekniker och fastighetsskötare från Riksbyggen.

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi och den årliga höjningen på 3 % enligt vår ekonomiska plan hade inte gjorts på flera år. Men tyvärr var styrelsen tvungen att besluta om en höjning av 3 % från den 1 september 2011 och detta var bl.a. p.g.a att räntebidraget hade upphört. Allt blir dyrare, räntor höjs och även underhållet av våra fastigheter ökar, vilket gjorde att styrelsen även detta år var tvungen att besluta om en höjning av avgifterna men nu på 2,4 % från den 1 september 2012.

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen fortsatt att arbeta med målet att reducera kostnaderna. Styrelsen följer kontinuerligt, varje månad, läget på den ekonomiska marknaden.

Att värna om föreningens ekonomi handlar inte "bara" om att hålla efter kostnaderna och se till att vi har så låga utgiftsräntor som möjligt. Vid varje månadsskifte har föreningen intäkter på drygt 1,3 miljoner. En del av dessa pengar används för att betala räkningar som förfaller löpande under

månaden medan en annan del av pengarna sätts undan för t.ex. betalning av räntor och amorteringar som förfaller kvartalsvis. En del fonderas för att längre fram användas till planerat underhåll. Oavsett hur länge pengarna ligger, gäller det få så bra avkastning som möjligt. Styrelsen beslutade att låta SBAB ta hand om våra likvida medel, då vi får ca 0,15 % högre ränta än vad Riksbyggen hittills betalat. Låter kanske inte mycket, men med tanke på de stora volymer det handlar om blir det ändå en hel del pengar.

Det börjar märkas att åren har gått och att våra fastigheter börjar få några år på nacken, underhållet ökar därmed. Under året genomfördes en fasadtvättning av våra fastigheter. Föreningens fastigheter ligger ju nära vatten vilket gör att vi får ganska mycket alger på fasaderna. När tvättningen påbörjades upptäcktes det att det var mycket mossa på yttre kanten av våra balkonger. Mossa drar till sig fukt och fukt smyger sig ned i betongplattan, vilket i sin tur under en kall vinter kan göra att det kan bli sprickbildningar i plattan. Styrelsen beslutade, när ändå liftarna var här, att moss-tvätta alla yttre kanter på våra balkonger och terrasser.

Våra portar ska enligt tidigare uppgifter vara utav massiv ek. Vid närmare besiktning visade det sig att det är endast ekfanér. Alla portar fick sig en ansiktslyftning men vissa portar är mer utsatta för väder och vind och dessa gick inte att göra bättre än vad det blev.

Flera fuktskador har uppdagats under året som gått och blivit åtgärdade.

Rörelsedetektorer till ljuset har satts in i alla våra källargångar, cykelrum, barnvagnsrum och slussarna till garaget allt för att spara på elen.

Spolning av alla stuprör är gjorda. Spolning av gårdens brunnar är också gjorda, samt spolning av våra liggande stammar.

Styrelsen skrev ett hissavtal med Schindlers Hiss AB. Under sommaren blev två stycken hissar trasiga och vi fick av Schindler besked att det skulle ta minst en vecka innan de kunde bli lagade. Detta ansåg styrelsen inte vara acceptabelt med tanke på att det är 8-våningars hus vi bor i. Efter flera diskussioner med Schindlers Hiss AB beslutade vi bryta kontraktet eftersom vi ansåg att de inte fullföljde avtalet. Därefter skrevs nytt avtal med Hisspartner AB och det blev dessutom billigare.

Efter mycket arbete med flera kabel-TV-företag kom vi fram till ett nytt avtal med ComHem från den 1 april 2012 och två år framåt, vilket gjorde att vi sparade ca 70.000 sek per år.

Städofferter togs in från flera städbolag och styrelsen skrev avtal med ett nytt bolag som heter Attenta och som resultat så sparade vi ca 120.000 sek.

Efter ett flertal stopp i våra sopnedkast framför allt vid Tegelviksgatan 59 och Tengdahlsgratan 47, beslutade styrelsen att sätta lås på dessa luckor. Efter detta har i princip inget stopp blivit i dessa luckor.

Det är också ett nytt avtal skrivet angående snöröjning av gården och våra tak. Detta tecknades med Storstaden. Det förra företaget har gått i konkurs.

Gården har fått flera nya cykelställ. Nya vår- och sommarlökar har planterats ut över hela trädgården. Två japanska körsbärsträd och smultronjasminbuskar har planterats i rabatterna på sidorna av trappan Tegelviksgatan 61 – 59. Frukträderna är beskurna.

Ventilationskontrollen slutfördes och det visade sig att vår till/från-luft inte är bra. För att komma till rätta med detta beslutade styrelsen att genomföra en ordentlig "städning" av systemet och valde ut två portar som ligger under samma fläkt för att se om det skulle bli något bättre. Detta är genomfört men vid skrivandets stund har utvärdering inte hunnit göras.

Prov med väderstyrd uppvärmning. Vi fick från Riksbyggen en förfrågan om vi ville delta i ett utvecklingsprojekt som skulle kunna minska våra kostnader för uppvärmning med i bästa fall upp till 15 - 20 %. Målet är dessutom att åstadkomma ett bättre och jämnare inomhusklimat. I projektet ingår endast fastigheten Tobaken 2 (Tengdahlgsg samt Tegelviksg 61 – 69) för att senare kunna jämföras med Tobaken 3. Det nya är att styrningen i undercentralerna dessutom kommer att styras av rådande *väder och vind*. Dessa indata kommer att levereras över nätet från Riksbyggens väderstation. Förutom att vi sänker våra uppvärmningskostnader - som ju slår igenom på avgifterna - får en minskad energianvändning även positiva miljöeffekter. Utvärderingen har ännu inte skett.

Vid årsskiftet fick vi färdigt den nya broschyren "Välkommen till Brf Hammarby Strand (gul) och delades ut under januari till samtliga hushåll i föreningen.

Inför kommande år

Om utvärderingen av ventilations-"städningen" blir positiv, kommer samma sak genomföras av samtliga lägenheter. För att dela upp kostnaden på två budgetår är det tänkt att utföra ventilationsarbetena för Tobaken 2 ena budgetåret (våren/sommaren 2013) och för Tobaken 3 nästa budgetår (hösten 2013). Samtidigt som "städningen" genomförs kan företaget göra en OVK vilket skulle ge en kostnadsbesparing på ca 120.000 sek.

Det är dags att spola stammarna som löper mellan våra kök och badrum och vidare ut i stammen.

Förvaltningsavtalet med Riksbyggen är precis klart och påskrivet.

Vid flera strömavbrott p.g.a vädret i somras visade det sig att våra skyltar för nödutgångarna inte syntes så bra. Detta kommer att åtgärdas.

Som ni säkert alla har sett mår inte våra Pilar särskilt bra. De har fått Pil-sjukan, vilket många pilar i Stockholm har fått. De dör inte, men i vinter kommer de att beskåras ordentligt. Poppeln kommer också att beskåras ordentligt under sommaren, men då måste det göras av en klättrande arborist.

Belysningen i våra allmänna utrymmen kommer återigen att ses över, lamporna börjar bli slitna och förhoppningsvis har nya armaturer med exempelvis led-armatur blivit något billigare än vad det var förra gången vi undersökte dessa. Även gårdens belysning ses över, men där har vi ett annat problem och det är att hitta rätta ljuskällor.

Entrédörrarna måste underhållas varje år för att vi skall kunna behålla dem så länge som möjligt.

Taken behöver ses över och på vissa ställen behövs det målas, särskilt taken mot söderläge.

Räntor utgör fortfarande en stor andel av föreningens kostnader. Förhoppningen är att reporäntan fortfarande hålls låg, vilket gör att räntekostnaderna kan hållas nere. Styrelsen har en kontinuerlig bevakning av våra lån och kommer även i fortsättningen att ha detta. Styrelsens förhoppning är att slippa höja några avgifter under 2012/2013 mer än vad som redan gjorts. Tyvärr måste vi nog räkna med en höjning varje år med c:a 3%, d.v.s. samma höjning som den ursprungliga ekonomiska planen.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
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 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Ane Sofie Sjöwall Jacobsson		Stämman
Benke Brimberg		Stämman
Roland Norlin		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Christina Grebell, Sven Göran Carlsson, Dan Lindqvist samt suppleanterna Ane Sofie Sjöwall Jacobsson 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

Gunnar Nilsson		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

Dessutom tillkommer:

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 miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 851 tkr och planerat underhåll för 1 595 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 800 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2011/2012 sker med 459 tkr.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 januari 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Hammarby Strands stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

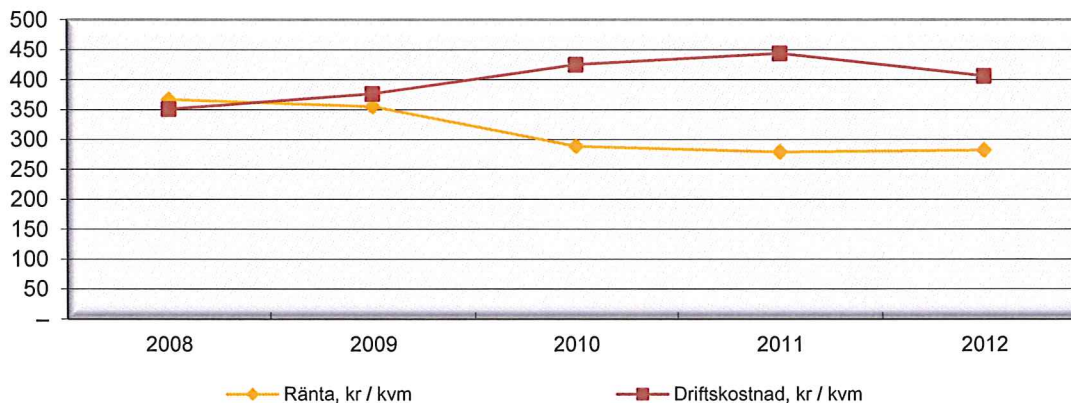
Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	16 383	15 904	15 991	15 032	16 213
Årets resultat	- 968	- 1 160	- 889	- 3 035	1 326
Resultat efter fondförändringar	168	- 902	- 474	- 1 759	1 105
Balansomslutning	295 447	296 705	298 556	302 917	310 068
Soliditet %	50%	50%	50%	50%	49%
Likviditet %	145%	148%	149%	121%	173%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm *)	830	806	806	739	806
Driftskostnad, kr / kvm	406	444	425	376	351
Ränta, kr / kvm	282	279	289	355	367
Lån, kr / kvm	7 954	8 012	8 064	8 239	8 283

*) Notera att juli månad 2009 har varit avgiftsfri månad gällande årsavgifterna.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 september 2011 då de höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat att höja nu utgående avgifter med 2,4 % fr om 1 september 2012.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 614 040
Årets resultat före fondförändring	-968 382
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 595 255
Summa överskott	<u>2 781 913</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 781 913
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 356 438	15 886 890
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 470	- 6 882
Bränsleavgifter		24 563	24 408
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 828	0
		<u>16 383 358</u>	<u>15 904 416</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 913 571	- 635 680
Planerat underhåll	5	-1 595 255	- 716 884
Fastighetsavgift/skatt		- 541 665	- 389 648
Driftskostnader	6	-7 391 873	-8 072 696
Övriga kostnader	7	- 128 322	- 50 216
Personalkostnader	8	- 417 377	- 185 210
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-13 317 833</u>	<u>-12 380 103</u>
Rörelseresultat		3 065 525	3 524 313
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		202 000	202 000
Ränteintäkter och liknande poster	10	59 935	32 235
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	97 310
Räntekostnader och liknande poster	11	-5 138 803	-5 079 590
		<u>-4 876 868</u>	<u>-4 748 045</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 811 343	-1 223 732
Inkomstskatt	12	842 961	64 099
Årets resultat		<u>- 968 382</u>	<u>-1 159 633</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 459 000	- 459 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 595 255	716 884
Förändring av underhållsfond		1 136 255	257 884
Resultat efter fondförändring		167 873	- 901 749

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	286 293 322	288 623 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 020 000	2 020 000
Summa anläggningstillgångar		288 313 322	290 643 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 171	28 472
Kundfordringar		50	1 948
Skattefordringar		0	2 800 068
Skattekonto		68 251	17 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	925 183	925 529
		<u>1 010 655</u>	<u>3 773 441</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	900 000	600 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	10 000
Bankmedel, SBAB		3 500 000	0
Avräkning med Swedbank		1 713 276	1 677 999
		<u>5 223 276</u>	<u>1 687 999</u>
Summa omsättningstillgångar		7 133 932	6 061 440
SUMMA TILLGÅNGAR		295 447 254	296 704 532



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 790 000	139 790 000
Underhållsfond		4 379 284	5 515 539
		<u>144 169 284</u>	<u>145 305 539</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 614 040	3 515 789
Årets resultat		- 968 382	-1 159 633
Avsättning till underhållsfond		- 459 000	- 459 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 595 255	716 884
		<u>2 781 913</u>	<u>2 614 040</u>
Summa eget kapital		146 951 197	147 919 578
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	143 559 434	144 686 822
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 143 978	1 056 803
Leverantörsskulder		1 298 361	745 127
Skatteskulder		172 406	0
Övriga kortfristiga skulder	19	225 881	262 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 095 997	2 033 468
		<u>4 936 623</u>	<u>4 098 132</u>
Summa skulder		148 496 057	148 784 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 447 254	296 704 532
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		175 556 000	175 556 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkning till dess att arbetena färdigställts.



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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	0,75 % på anskaffningsvärdet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	14 823 396	14 391 566
Hyror, lokaler	625 748	615 948
Hyror, garage	907 295	879 375
	<hr/>	<hr/>
	16 356 438	15 886 890

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 174	- 6 882
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 296	0
	<hr/>	<hr/>
	- 4 470	- 6 882

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	1 378	0
Övriga rörelseintäkter	5 450	0
	<hr/>	<hr/>
	6 828	0

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	11 120	30 411
Bostäder	9 298	19 956
Tvättstugor	39 447	30 723
Gemensamma utrymmen	11 393	41 837
Installationer, bl a rörelsevakt	61 845	0
Vatten/Avlopp	100 230	28 071
Värme	38 409	40 765
Ventilation	29 128	0

	2012-08-31	2011-08-31
Elinstallationer	8 470	38 685
Tele/TV/Porttelefon	0	3 906
Hissar, bl a nya frekvensomriktare	373 542	62 626
Övriga installationer	32 388	0
Reparationer – Gatubelysning	2 294	0
Övriga installationer	0	96 537
Huskropp	119 934	89 391
Gårdar och grönanläggningar	58 321	74 988
Garage och parkeringsplatser, städning	17 753	33 559
Vandalisering	0	44 225
	<hr/>	<hr/>
	913 571	635 680
Not 5 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enligt avtal	111 253	20 622
Lokaler, kylmaskin	50 000	0
Installationer, bl a nya Ducar	318 105	210 741
VA/Sanitet, stamspolning	138 403	0
Fasader	301 755	93 471
Ventilation	501 424	51 573
Elinstallationer	115 000	0
Tak	0	285 610
Gårdar och grönanläggningar	59 315	54 867
	<hr/>	<hr/>
	1 595 255	716 884
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 300
Fastighetsförsäkring	129 671	131 651
Arvode förvaltning	469 649	511 850
Kabel-TV	165 025	190 831
IT-kostnader	325 821	325 744
Juridiska kostnader	4 000	7 768
Revisionsarvode, externt	33 000	33 500
Övriga förvaltningskostnader, bla möteskostnader, kopiering ÅR	65 346	36 074
Fastighetsskötsel	115 509	137 890
Trädgårdsskötsel	148 750	152 494
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 000	- 18 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	659
Städ	568 231	692 539
Obligatoriska besiktningar	36 560	86 540
Snöröjning	89 350	159 506
Förbrukningsmateriel	43 541	60 405
Vatten	266 523	252 647
El	496 788	682 453
Uppvärmning	1 986 198	2 110 711
Sophantering	266 611	320 334
	<hr/>	<hr/>
	7 391 873	8 072 696



2012-08-31 2011-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	11 103	13 670
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	186
Medlems- och föreningsavgifter	10 750	8 600
Köpta tjänster, överlåtelsebesiktning, arb utöver avtal mm	106 069	760
Konsultarvoden	0	26 600
Bankkostnader	400	400
	<hr/>	<hr/>
	128 322	50 216

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	174 800	80 980
Övriga ersättningar till förtroendevalda	78 071	12 125
Arvode fastighetsskötare	88 054	82 450
Föreningsvald revisor	3 900	3 900
Utbildning, förtroendevalda	0	4 500
Summa	<hr/>	<hr/>
	344 825	183 955
Sociala kostnader	72 552	1 255
	<hr/>	<hr/>
	417 377	185 210

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 926	1 323
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	31 201	15 302
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	513	643
Övriga ränteintäkter, skattekonto	26 295	14 967
	<hr/>	<hr/>
	59 935	32 235

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	5 138 803	5 079 412
Övriga räntekostnader	0	178
	<hr/>	<hr/>
	5 138 803	5 079 590

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt, återbetald efter omprövning	- 842 961	- 64 099
	<hr/>	<hr/>
	- 842 961	- 64 099

2012-08-31 2011-08-31

**Not 13 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

-22 012 912	-19 683 142
<u>-22 012 912</u>	<u>-19 683 142</u>

Årets avskrivning byggnader

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

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-24 342 682 -22 012 912

Restvärde enligt plan vid årets slut

286 293 322 288 623 092

Taxeringsvärden

bostäder

447 000 000	447 000 000
-------------	-------------

lokaler

11 687 000	11 687 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<u>458 687 000</u>	<u>458 687 000</u>
--------------------	--------------------

varav byggnader

257 115 000	257 115 000
-------------	-------------

Not 14 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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

48 134	47 156
--------	--------

Förutbetald renhållning

16 833	20 575
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

10 368	16 040
--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

26 625	26 625
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

732 433	732 433
---------	---------

Förutbetald hissbesiktning

0	6 368
---	-------

Förutbetald matthyra

10 684	0
--------	---

Förutbetald telefon

1 453	833
-------	-----

Upplupna ränteintäkter

1 440	980
-------	-----

Förutbetalda försäkringspremier

77 213	74 519
--------	--------

<u>925 183</u>	<u>925 529</u>
----------------	----------------



2012-08-31 2011-08-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 900 000 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	900 000	2,40	2012-09-07

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	139 790 000	5 515 539	2 614 040
Förändring av underhållsfond			1 136 255
Avsättning till underhållsfond		459 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 595 255	
Årets resultat			- 968 382
Vid årets slut	139 790 000	4 379 284	2 781 913

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	144 703 412	145 743 625
Avgår nästa års amortering	-1 143 978	-1 056 803
Skuld vid årets slut	143 559 434	144 686 822

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,54%

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	23 529 285		170 980	23 358 305
SBAB	4,78	2012-09-28	9 823 821		50 830	9 772 991
SBAB	4,89	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,10	2013-08-22	15 598 760		225 768	15 372 992
SBAB	3,27	2014-12-04	14 943 680			14 943 680
SBAB	3,32	2014-12-04	9 386 861		115 721	9 271 140
SBAB	3,38	2015-12-04	4 995 600		18 500	4 977 100
SBAB	3,40	2015-12-04	21 232 809		229 207	21 003 602
SBAB	3,52	2013-01-10	5 000 000			5 000 000
SBAB	3,57	2015-08-20	10 000 000			10 000 000
SBAB	3,74	2013-11-08	11 232 809		229 207	11 003 602
			145 743 625		1 040 213	144 703 412

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 143 978 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder


Övriga skulder till kunder, depositioner	225 881	252 863
Övriga kortfristiga skulder	0	9 871
	225 881	262 734

2012-08-31 2011-08-31


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	527 084	526 029
Upplupna elkostnader	24 374	29 961
Upplupna vattenavgifter	20 527	16 988
Upplupna värmekostnader	59 415	71 619
Upplupna kostnader för renhållning	10 020	0
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	474	0
Upplupna revisionsarvoden	37 400	37 400
Upplupna styrelsearvoden	92 519	20 525
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	0	49 287
Förutbetalda hyror och avgifter	1 324 184	1 281 659
	<u>2 095 997</u>	<u>2 033 468</u>

Stockholm 2012-10-31


Christina Grebell


Sven-Eric Åberg


Göran Jönsson


Kerstin Nilsson



Sven Göran Carlsson



Dan Lindqvist


Anna Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 december 2012.

KPMG AB


Eva Rosengren
Föreningsvald revisor


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand, org.nr 716420-4724

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

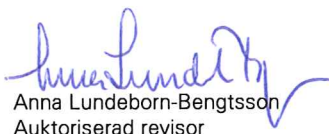
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 december 2012

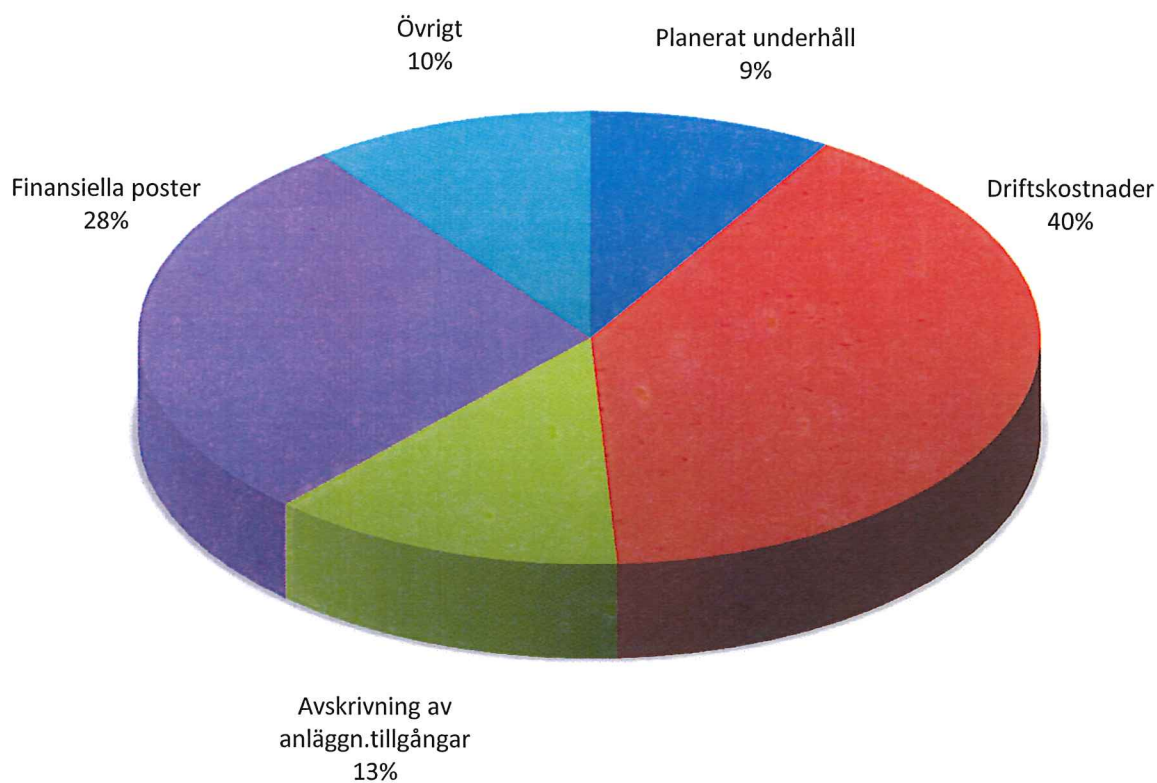
KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Eva Rosengren
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	913 571	635 680
Planerat underhåll	1 595 255	716 884
Fastighetsavgift/skatt	541 665	389 648
Driftskostnader	7 391 873	8 072 696
Övriga kostnader	128 322	50 216
Personalkostnader	417 377	185 210
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	5 138 803	5 079 590
Inkomstskatt	- 842 961	- 64 099
Summa kostnader	17 613 675	17 395 594

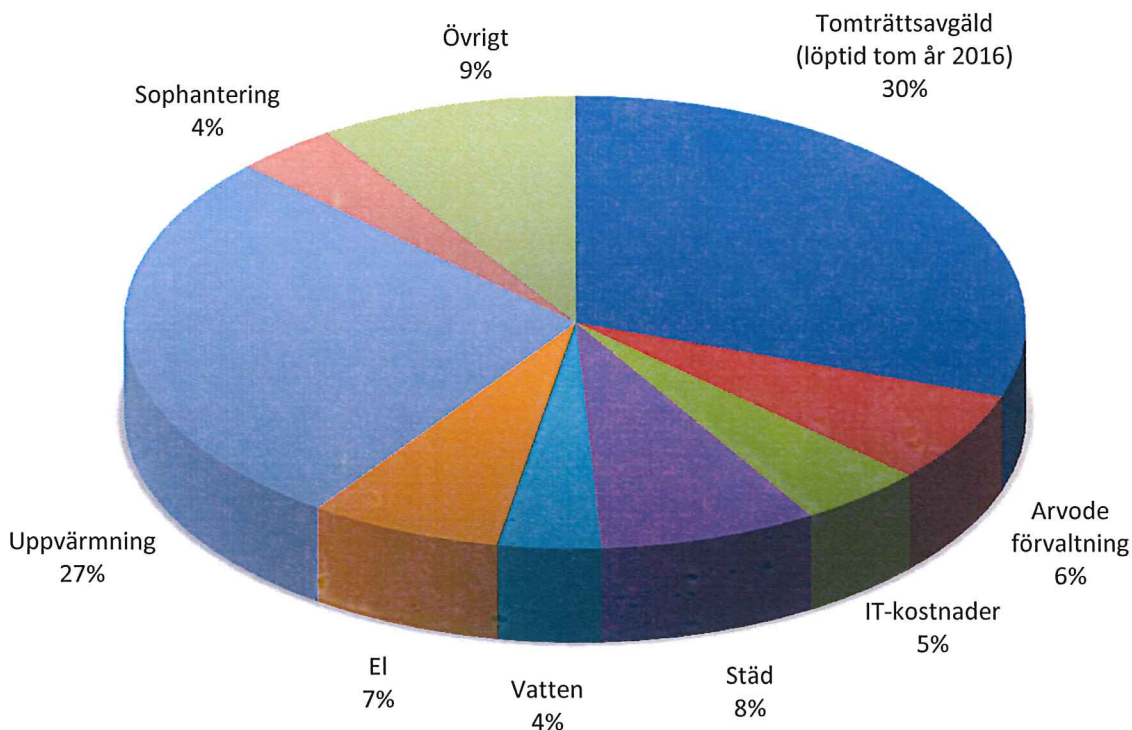


Driftskostnadsfördelning

2012

2011

Tomträtsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 300
Fastighetsförsäkring	129 671	131 651
Arvode förvaltning	469 649	511 850
Kabel-TV	165 025	190 831
IT-kostnader	325 821	325 744
Juridiska kostnader	4 000	7 768
Revisionsarvode, externt	33 000	33 500
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	65 346	36 074
Fastighetsskötsel	115 509	137 890
Systematiskt brandskyddsarbete	0	659
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 000	- 18 200
Städ	568 231	692 539
Obligatoriska besiktningar	36 560	86 540
Snöröjning	89 350	159 506
Förbrukningsmateriel	43 541	60 405
Vatten	266 523	252 647
El	496 788	682 453
Uppvärmning	1 986 198	2 110 711
Sophantering	266 611	320 334
Summa driftskostnader	7 243 123	7 920 202



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

17863	17863
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	123	123
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	26	25
Kabel-TV	9	11
IT-kostnader	18	18
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	4	2
Fastighetsskötsel	6	6
Trädgårdsskötsel	8	9
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	32	39
Obligatoriska besiktningar	2	5
Snöröjning	5	9
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	15	14
EI	28	38
Uppvärmning	111	118
Sophantering	15	18
Summa driftskostnader	414	447

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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening Hammarby Strand, i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetsservice 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

