
Årsredovisning

Rb Brf Hammarby Strand
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 716420-4724

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

| | |
|---|---------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 11 |
| Nyckeltal och diagram | Bilagor |

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | Utsedd av |
|----------------------|-----------------|------------|
| Christina Grebell | Ordförande | Stämman |
| Sven-Eric Åberg | Vice ordförande | Stämman |
| Göran Jönsson | Sekreterare | Stämman |
| Kerstin Nilsson | Ledamot | Stämman |
| Sven Karlsson | Ledamot | Stämman |
| Dan Anders Lindqvist | Ledamot | Stämman |
| Anna Hellström | Ledamot | Riksbyggen |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|--------------------------------|--|------------|
| Ane-Sofie Sjöwoll Jacobsson | | Stämman |
| Laila Strunke, t o m 30/1-2013 | | Stämman |
| Roland Norlin | | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Sven-Eric Åberg, Göran Jönsson och Kerstin Nilsson.

Ordinarie revisorer

| | | |
|---------------|---------------|---------|
| Eva Rosengren | Föreningsvald | Stämman |
| KPMG AB | Auktoriserad | Stämman |

Revisorssuppleanter

| | | |
|------------------|---------------|---------|
| Magnus Hedenfalk | Föreningsvald | Stämman |
| KPMG AB | Auktoriserad | Stämman |

Valberedning

| | | |
|----------------------------------|--|---------|
| Kristina Kallin (sammankallande) | | Stämman |
| Maria Åberg | | Stämman |
| Ulla Brodin | | 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.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016 med en årlig avgäld på 2 197 tkr.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 12 | 71 | 83 | 37 | 12 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | MC-platser |
|---------|--------|------------|
| 6 | 89 | 6 |

Total bostadsarea: 17 863 kvm

Total lokalarea: 329 kvm

Årets taxeringsvärde 470 344 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 458 687 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men föreningen bekostar det viktiga bostadsrätts-tilläget för samtliga boende i föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen 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 736 tkr och planerat underhåll för 1 515 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret har skett 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 driftövervakning av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Städningen som utförs i våra fastigheter görs på ett miljövänligt sätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

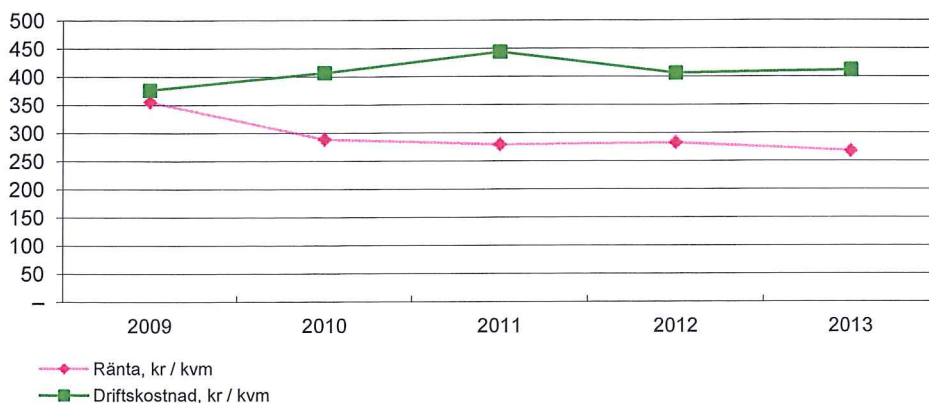
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 januari 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.



Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb 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) | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 16 711 | 16 383 | 15 904 | 15 991 | 15 032 |
| Årets resultat | - 972 | - 968 | - 1 160 | - 889 | - 3 035 |
| Resultat efter fondförändringar | 84 | 168 | - 902 | - 474 | - 1 759 |
| Balansomslutning | 293 535 | 295 447 | 296 705 | 298 556 | 302 917 |
| Soliditet % | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| Likviditet % | 161% | 145% | 148% | 149% | 121% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 850 | 830 | 806 | 806 | 739 |
| Drifstkostnad, kr / kvm | 411 | 406 | 444 | 407 | 376 |
| Ränta, kr / kvm | 268 | 282 | 279 | 289 | 355 |
| Lån, kr / kvm | 7 895 | 7 954 | 8 012 | 8 064 | 8 239 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2012 då avgifterna höjdes med 2,4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat att höja nu utgående avgifter med 3 % fr o m 1 september 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 850 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Verksamhetsåret som gått (1 sept 2012 – 31 aug 2013)

Under september månad (2012) gick styrelsen ut med offertförfrågningar hos olika förvaltningsföretag. Styrelsen har som regel att alltid vid upphandling av tjänster, ta in flera offerter innan beslut tas. Styrelsen hade också avtalsgenomgång med Riksbyggen. Efter utvärdering av inkomna offerter visade det sig att Riksbyggen fortfarande är en prisvärd leverantör av förvaltningstjänster och vi skrev på avtalet.

Under hösten (2012) arbetade också styrelsen febrilt med underhållsplanen, vilket visade sig vara ett mastodontarbete, inte att förglömma att vi är en ganska stor förening. Så småningom blev underhållsplanen klar men tyvärr inte till bokslutet.

Bokslutet gjordes och styrelsen blev sedvanligt kallad till revision. Det enda nedslag föreningen fick från revisorn var just att underhållsplanen inte var klar. I övrigt fick styrelsen mycket gott betyg på hur föreningens förvaltning (både ekonomiskt och tekniskt) har skötts.

Under en lång tid har styrelsen arbetat med att säga upp hyresavtalet lokalen Nackagatan 22. Hyresgästen hyrde ut olagligt i andra hand, vilket han hela tiden förnekade, men under året fick styrelsen in flera bevis på detta och styrelsen ville inte skriva på någon förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen överklagade detta till Hyresnämnden. Styrelsen fick rätt i målet och hyresgästen avflyttade den 30/9 2012. Efter stämmobeslut i januari 2013, + påbörjades arbetet med att omvandla lokalen till lägenhet. Under verksamhetsåret har arbete pågått med projektering, offertgenomgångar och ombyggnaden från lokal till lägenhet. I skrivande stund har ännu inte alla fakturor kommit in, vilket gör att vi inte riktigt vet vad kostnaden blev för ombyggnaden. Däremot gick försäljningen mycket bra och lägenheten såldes för 2 100 000:-.

Hyresgästen i lokalen Nackagatan 18 sade upp sitt avtal med avflyttning 31 okt 2013. Styrelsen började innan dess söka efter ny hyresgäst. Som parentes kan sägas att denna lokal är inte lämplig att göra om till lägenhet då den ligger delvis under marknivån. Ibland ska man ha lite tur också och när en intressent på en lägenhet ringde och ville ha lite svar på frågor om föreningen, visade det sig att intressenten sökte en liten lokal. Intressenten är numera medlem i vår förening och kommer att hyra lokalen efter att den har blivit renoverad. Renovering är nödvändig då den var långt ifrån fräsch eftersom den aldrig har renoverats.

Snön kom tidigt i år (29/11) och dessutom var det mycket snö som kom under hela vintern. Företaget som tidigare skött snöskottning av både gård och tak hade tyvärr gått i konkurs. Vi hade offertförfrågan ute på flera företag och vi fastnade för företaget Storstaden, då de var billigast. Men under vintern blev vi varse att företaget inte levde upp till våra förväntningar vilket i sin tur ledde till att vi sade upp avtalet.

Den 23 januari 2013 hölls föreningsstämman. Den hölls i Spårvägmuseets lokaler och besöktes av medlemmar från 74 lägenheter.

Det har tyvärr förekommit några vattenläckage i våra byggnader,

- i ett förråd som ligger under garagenedfarten på grund av att denna inte var dränerad på rätt sätt

- i en lägenhet på Tegelviksgatan 65, orsakat av läckage från terrass

- i en lägenhet på Tengdahlsgratan 47, även den orsakat av läckage från terrass. Här var vi tvungna att tillkalla experthjälp från Aquadematica för att hitta felet

Samtliga ovan nämnda vattenskador är åtgärdade.

Två lägenheter har haft mycket dålig lukt i sina badrum. I den ena lägenheten var det en spricka i ventilationskanalen, som nu är åtgärdat. I den andra lägenheten fortgår fortfarande felsökning.

Under sommaren förbättrades våra tak. Målning skedde i första hand på taken mot söderläge där färgen på flera ställen i princip hade helt försvunnit.

På vissa ställen fanns inte reglementsensliga stegar mellan de olika nivåerna på taken. Detta åtgärdades under sommaren.

Samtidigt åtgärdades takavrinning på akuta ställen. Även snö- och isräddning sattes upp på utsatta ställen.

På fasaderna åtgärdades i princip endast garantiåtgärder från förra sommaren.

Styrelsen har i flera år kämpat med kommunen för att få den att betala de trasiga stenplattorna mellan Tegelviksgatan 53-57. Efter många segslitna möten tog kommunen enbart på sig att ersätta två plattor. Styrelsen tog beslutet att göra i ordning samtliga övriga plattor och att använda sig av samma plattsättare som kommunen, för att utförandet skulle bli likvärdigt.

Vid årsbesiktningen upptäcktes att vid de ”nybyggda” balkongerna syntes fuktskador på fasaderna. Styrelsen anlät då WSP's expert på balkonger och balkongerna besiktades. Det finns ingen risk att balkongerna ska ”trilla ned” men fukt kan tränga in i fasaden på vissa ställen och detta måste åtgärdas. RK-teknik (företaget som satte upp balkongerna) har också varit här och besiktat balkongerna. Styrelsen arbetar just nu med ansvarsfrågan som ännu inte är riktigt klar. Ingen åtgärd vid balkongerna är aktuell under vintern utan kan först ske till våren då det har blivit lite varmare.

Flera lägenheter fick under året återkommande problem med stopp i avloppen, vilket fick styrelsen att besluta om en stamspolning. Vid denna stamspolning upptäcktes fel i två lägenheter (sannolikt byggfusk) vilket måste åtgärdas snarast, i annat fall skulle följden kunna bli vattenskador i omkringliggande lägenheter.

Det var i år också dags för den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). När vi började med den, upptäcktes att våra ventilationskanaler behövdes göras rena. Det framkom då att om vi rengjorde ventilationskanalerna kunde vi göra OVK samtidigt vilket besparade oss en kostnad på 120 000,- kronor. Däremot blev inte en av uthyrningslokalerna (Caféet) godkänd. Detta innebär att föreningen måste åtgärda ventilationen i den lokalen. Vid besiktning av våra expansionskärl uppdagades att de var angripna av rost. Vi hade väl hoppats att de skulle hålla lite längre. Men tyvärr var det bara att byta ut dem, vilket gjordes i somras.

Styrelsen har under verksamhetsåret också sökt efter bättre belysning för hela föreningens gemensamma utrymmen. I garaget har samtliga lysrör bytts ut till betydligt energisnålare lysrör. Vidare har vi ”skruvat” ur flera lysrör där vi ansett att det bara behövs ett lysrör. Allt för att spara energi.

Belysningen i alla våra trapphus kommer att bytas ut (om de inte redan har gjorts det) till styrning med rörelsesensorer. På sikt blir det en energi- och kostnadsbesparing. När det gäller trapphusen var det också nödvändigt med åtgärder då befintliga armaturer var ”förbrukade” då flera av insatserna börjat smälta. Brandskyddsansvarig har sett över att belysningen fungerar i alla våra nödutgångar samt bytt ut skyltar där det behövdes. Årlig brandskyddsbesiktning har också skett.

Styrelsen införde bokningssystem för tvättstugorna via webben.

Poppeln samt de övriga träden i vår trädgård beskars optimalt. Vid den årliga besiktningen av lekplattshörnan blev det nedslag på att det var för lite sand. På föreningsdagen körde närvarande medlemmar sand från lekhörnan till pergolan i skytteltrafik. Det var verkligen roligt att se hur många det var som engagerade sig i detta. Därefter beställdes ny sand till både sandlådan, lekplatsen och under gungorna, där det ska vara speciell typ av sand, för eventuella fall. Samtidigt målades lekhörnan av medlemmarna och den blev som ny.

I en av perennrabatterna, där perennerna var nedtrampade, planterades nya perenner. Ett provisoriskt staket sattes runt rabatten tills blommorna har rotat sig ordentligt.

Ett partytält har köpts in för utlåning till medlemmarna.

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi. Tyvärr var styrelsen tvungen att besluta om en höjning på 3 % även i år, från den 1 september 2013. Allt blir dyrare, räntor höjs och även underhållet av våra fastigheter ökar, vi måste ligga i balans med underhållsplanen.

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 alla kostnader och därtill 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 löpande för att betala räkningar som förfaller 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.

I sammandrag går styrelsens finansieringspolicy ut på att vi på kort och lång sikt skall minimera föreningens finansieringskostnader. Detta innebär mera konkret att vi skall optimera föreningens riskexponering d.v.s. se till att sprida ut lånens förfallotidpunkter så att vi inte tvingas omsätta flera lån vid näraliggande tidpunkter. Vidare skall vi vid varje omsättningsstillfälle välja det alternativ som är mest prisvärt. Under en ganska lång tid har t.ex. räntan på rörliga lån legat över räntan på 2-års bindning. Genom att ha en ganska stor del bundet har vi dessutom en bra överblick över våra kommande finansieringskostnader.

Inför kommande år

Under inledningen av verksamhetsåret har lokalen på Nackagatan 18 renoverats upp, så att den nu är i uthyrningsbart skick.

Arbete har påbörjats med att åtgärda de trasiga stenplattorna mellan Tegelviksgatan 53-57. I skrivande stund är detta arbete avslutat.

Arbete är beställt för att åtgärda den icke godkända ventilationen på Cafét. Detta arbete beräknas vara klart under första kvartalet 2014.

Eftersom underhållsplanen är ett levande dokument kommer resurser att sättas av för att löpande uppdatera denna.

Tyvärr måste man nog räkna med en avgiftshöjning under följande år med ca 3%, d.v.s. samma höjning som i den ursprungliga ekonomiska planen. Skälet till detta är de ökade kostnaderna för främst uppvärmning och el, men dessa försöker styrelsen hålla nere genom att kontinuerligt hålla koll på dem och vidta de åtgärder som kan göras. Även andra löpande driftskostnader följs upp och ifrågasätts. Beslut om avgifterna tas under budgetarbetet maj – augusti.

Under året kommer vi att fortsätta satsningarna på energisparåtgärder. Förutom att det kommer att synas på föreningens elräkningar och kostnader för underhåll av armaturer mm, är det åtgärder som är gynnsamma för miljön. Vi kommer att söka lösningar på problemen med hissarna som är upplysta dygnet runt till ingen nytta. Armaturerna i de befintliga hissbelysningarna har dessutom snart gjort sitt. Vi letar efter lösningar med LED-belysning och rörelsesensorer.

Under första kvartalet (5/3) är det dags att omsätta föreningens största lån (ca 23,4 milj.). Med nuvarande ränteveckling kan vi räkna med marginellt lägre räntor efter denna omsättning. Styrelsen kommer att aktivt arbeta med upphandlingen av denna finansiering.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 781 913 |
| Årets resultat före fondförändring | -971 781 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -459 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>1 514 968</u> |
| Summa överskott | 2 866 100 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 2 866 100 |
|----------------------------|-----------|

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2012-09-01 2013-08-31 | 2011-09-01 2012-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 16 716 680 | 16 356 438 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 35 793 | - 4 470 |
| Bränsleavgifter | | 24 408 | 24 563 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 5 900 | 6 828 |
| | | <u>16 711 195</u> | <u>16 383 358</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | - 735 599 | - 913 571 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 514 968 | -1 595 255 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 376 467 | - 541 665 |
| Driftkostnader | 6 | -7 483 808 | -7 391 873 |
| Övriga kostnader | 7 | - 225 255 | - 128 322 |
| Personalkostnader | 8 | - 389 632 | - 417 377 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | -2 329 770 | -2 329 770 |
| | | <u>-13 055 498</u> | <u>-13 317 833</u> |
| Rörelseresultat | | 3 655 697 | 3 065 525 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 165 640 | 202 000 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 76 178 | 59 935 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -4 869 296 | -5 138 803 |
| | | <u>-4 627 478</u> | <u>-4 876 868</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | - 971 781 | -1 811 343 |
| Inkomstskatt, återbetald efter omprövning | | 0 | 842 961 |
| Årets resultat | | - 971 781 | - 968 382 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 459 000 | - 459 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 514 968 | 1 595 255 |
| Resultat efter fondförändring | | 84 187 | 167 873 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 283 963 552 | 286 293 322 |
| Pågående byggnation och förskott | 12 | 225 832 | 0 |
| | | <u>284 189 384</u> | <u>286 293 322</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 2 020 000 | 2 020 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 286 209 384 | 288 313 322 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 10 603 | 17 171 |
| Kundfordringar | | 50 | 50 |
| Övriga fordringar | 14 | 233 548 | 68 251 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 956 438 | 925 183 |
| | | <u>1 200 639</u> | <u>1 010 655</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 16 | 1 400 000 | 900 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 10 000 | 10 000 |
| Bankmedel | 17 | 3 062 895 | 3 500 000 |
| Avräkning med Swedbank | | 1 651 673 | 1 713 276 |
| | | <u>4 724 568</u> | <u>5 223 276</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 325 206 | 7 133 932 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 293 534 591 | 295 447 254 |

| Belopp i kr | Not | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 18 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 139 790 000 | 139 790 000 |
| Underhållsfond | | 3 323 316 | 4 379 284 |
| | | <u>143 113 316</u> | <u>144 169 284</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 781 913 | 2 614 040 |
| Årets resultat | | - 971 781 | - 968 382 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 459 000 | - 459 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 514 968 | 1 595 255 |
| | | <u>2 866 100</u> | <u>2 781 913</u> |
| Summa eget kapital | | 145 979 416 | 146 951 197 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 19 | 142 992 864 | 143 559 434 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 19 | 626 205 | 1 143 978 |
| Leverantörsskulder | | 1 380 394 | 1 298 361 |
| Skatteskulder | | 139 166 | 172 406 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 208 517 | 225 881 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 2 208 029 | 2 095 997 |
| | | <u>4 562 311</u> | <u>4 936 623</u> |
| Summa skulder | | 147 555 175 | 148 496 057 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 293 534 591 | 295 447 254 |
| | | | |
| 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

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. 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 ränteutgifter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 informativitet 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 balansräkningen 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 det 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------------------|----------|--------|
| Byggnader | Rak 0,75% på anskaffn.värdet | 125 | 2135 |

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 15 179 133 | 14 823 396 |
| Hyror, lokaler | 604 347 | 625 748 |
| Hyror, garage | 933 200 | 907 295 |
| | <u>16 716 680</u> | <u>16 356 438</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 35 793 | - 1 174 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | 0 | - 3 296 |
| | <u>- 35 793</u> | <u>- 4 470</u> |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| Inkassointäkter | 4 400 | 1 378 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 500 | 5 450 |
| | <u>5 900</u> | <u>6 828</u> |

Not 4 Reparationer

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Underhållsadministration enl avtal | 27 335 | 11 120 |
| Bostäder | 0 | 9 298 |
| Lokaler | 21 839 | 0 |
| Tvättstugor | 40 135 | 39 447 |
| Gemensamma utrymmen | 12 230 | 11 393 |
| Installationer, bl a rörelsevakt | 0 | 61 845 |
| Vatten/Avlopp | 107 467 | 100 230 |
| Värme | 79 100 | 38 409 |
| Ventilation | 18 427 | 29 128 |
| Elinstallationer | 73 396 | 8 470 |
| Hissar | 17 363 | 373 542 |
| Övriga installationer, lås | 56 383 | 32 388 |
| Reparationer – Gatubelysning | 0 | 2 294 |
| Huskropp | 177 178 | 119 934 |
| Gårdar och grönanläggningar | 64 090 | 58 321 |
| Garage och parkeringsplatser | 29 077 | 17 753 |
| Vandalisering | 11 579 | 0 |
| | <u>735 599</u> | <u>913 571</u> |

2013-08-31 2012-08-31

Not 5 Planerat underhåll

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Underhållsadministration enl avtal | 113 140 | 111 253 |
| Lokaler, kylmaskin | 0 | 50 000 |
| Installationer bl a nya Ducar | 0 | 202 105 |
| VA/Sanitet, stamspolning | 252 730 | 138 403 |
| Värme, byte 2 st expansionskärl | 186 250 | 116 000 |
| Ventilation | 722 054 | 501 424 |
| Elinstallationer | 0 | 115 000 |
| Huskroppar, tak och fasader | 240 794 | 301 755 |
| Gårdar och grönanläggningar | 0 | 59 315 |
| | <u>1 514 968</u> | <u>1 595 255</u> |

Not 6 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016) | 2 197 300 | 2 197 300 |
| Fastighetsförsäkring | 151 098 | 129 671 |
| Arvode förvaltning | 459 606 | 469 649 |
| Kabel-TV | 124 789 | 165 025 |
| IT-kostnader | 321 023 | 325 821 |
| Juridiska kostnader | 16 110 | 4 000 |
| Revisionsarvode, externt | 35 250 | 33 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 61 894 | 65 346 |
| Fastighetsskötsel | 117 095 | 115 509 |
| Trädgårdsskötsel | 204 820 | 148 750 |
| Bevakningskostnader, drift | 39 168 | 0 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 14 900 | - 16 000 |
| Städ | 354 697 | 568 231 |
| Obligatoriska besiktningar | 12 083 | 36 560 |
| Snöröjning | 196 269 | 89 350 |
| Förbrukningsmateriel | 52 348 | 43 541 |
| Vatten | 267 259 | 266 523 |
| El | 473 170 | 496 788 |
| Uppvärmning | 2 087 890 | 1 986 198 |
| Sophantering | 326 839 | 266 611 |
| | <u>7 483 808</u> | <u>7 391 873</u> |

Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Kreditupplysningar | 7 400 | 0 |
| Kontorsmateriel | 4 361 | 0 |
| Telefon och porto | 27 090 | 11 103 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 10 750 | 10 750 |
| Köpta tjänster, avflyttningskontroller, arbete utöver avtal | 138 765 | 106 069 |
| Konsultarvoden, besiktning av balkonger | 36 489 | 0 |
| Bankkostnader | 400 | 400 |
| | <u>225 255</u> | <u>128 322</u> |

2013-08-31 2012-08-31

Not 8 Personalkostnader

| | | |
|---|---------|---------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 147 650 | 174 800 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 85 490 | 78 071 |
| Arvode fastighetsskötare | 100 978 | 88 054 |
| Föreningsvald revisor | 4 050 | 3 900 |
| Utbildning, förtroendevalda | 800 | 0 |
| Summa | 338 968 | 344 825 |
| Sociala kostnader | 50 664 | 72 552 |
| | 389 632 | 417 377 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 2 329 770 | 2 329 770 |
| | 2 329 770 | 2 329 770 |

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|--------|--------|
| Ränteintäkter bank, SBAB | 62 895 | 0 |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 1 381 | 1 926 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 10 811 | 31 201 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 279 | 513 |
| Övriga ränteintäkter | 813 | 26 295 |
| | 76 178 | 59 935 |

Not 11 Byggnader och mark

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 310 636 004 | 310 636 004 |
| | 310 636 004 | 310 636 004 |
| Summa anskaffningsvärden | 310 636 004 | 310 636 004 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -24 342 682 | -22 012 912 |
| | -24 342 682 | -22 012 912 |
| Årets avskrivning byggnader | -2 329 770 | -2 329 770 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -26 672 452 | -24 342 682 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 283 963 552 | 286 293 322 |
| Varav | | |
| Byggnader | 283 963 552 | 286 293 322 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 459 000 000 | 447 000 000 |
| lokaler | 11 344 000 | 11 687 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 470 344 000 | 458 687 000 |
| varav byggnader | 258 986 000 | 257 115 000 |

2013-08-31 2012-08-31

Not 12 Pågående byggnation och förskott

| | | |
|---|---------|---|
| Pågående byggnation, ombyggnad av lokal till lägenhet | 225 832 | 0 |
| | 225 832 | 0 |

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|-----------|-----------|
| 4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 2 020 000 | 2 020 000 |
| | 2 020 000 | 2 020 000 |

Not 14 Övriga fordringar

| | | |
|-------------------------------|---------|--------|
| Skattekonto | 214 809 | 68 251 |
| Andra kortfristiga fordringar | 18 739 | 0 |
| | 233 548 | 68 251 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------|---------|
| Upplupna ränteutgifter | 1 944 | 1 440 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 103 439 | 77 213 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 52 916 | 48 134 |
| Förutbetald renhållning | 17 675 | 16 833 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 10 415 | 10 368 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 26 625 | 26 625 |
| Förutbetald matthyra | 10 991 | 10 684 |
| Förutbetald telefon | 0 | 1 453 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 732 433 | 732 433 |
| | 956 438 | 925 183 |

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 400 000 | 900 000 |
|-------------------------------------|-----------|---------|

| | | | |
|----------|-----------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 30 dagar | 1 400 000 | 2,00 | 2013-09-07 |

Not 17 Bankmedel

| | | |
|-----------------|-----------|-----------|
| Bankmedel, SBAB | 3 062 895 | 3 500 000 |
| | 3 062 895 | 3 500 000 |

Not 18 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 139 790 000 | 4 379 284 | 3 750 295 | - 968 382 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | - 968 382 | 968 382 |
| Avsättning till underhållsfond | | 459 000 | - 459 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 514 968 | 1 514 968 | |
| Årets resultat | | | | - 971 781 |
| Vid årets slut | 139 790 000 | 3 323 316 | 3 837 881 | - 971 781 |



2013-08-31 2012-08-31

Not 19 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetslån | 143 619 069 | 144 703 412 |
| Avgår nästa års amortering | - 626 205 | -1 143 978 |
| Skuld vid årets slut | 142 992 864 | 143 559 434 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,38%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|--------------------|------------------|--------------------|
| SBAB | 3,74% | 2013-11-08 | 11 003 602 | 248 111 | 10 755 491 |
| SBAB | 3,26% | 2014-03-05 | 23 358 305 | 185 086 | 23 173 219 |
| SBAB | 3,27% | 2014-12-04 | 14 943 680 | | 14 943 680 |
| SBAB | 3,32% | 2014-12-04 | 9 271 140 | 125 265 | 9 145 875 |
| SBAB | 3,57% | 2015-08-20 | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| SBAB | 3,38% | 2015-12-04 | 4 977 100 | 20 036 | 4 957 064 |
| SBAB | 3,40% | 2015-12-04 | 21 003 602 | 248 111 | 20 755 491 |
| SBAB | 2,81% | 2016-09-05 | 9 772 991 | 13 350 | 9 759 641 |
| SBAB | 4,89% | 2017-03-30 | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| SBAB | 3,17% | 2017-06-15 | 15 372 992 | 244 384 | 15 128 608 |
| SBAB | 2,94% | 2018-01-12 | 5 000 000 | | 5 000 000 |
| SBAB | 2,83% | 2018-04-20 | 10 000 000 | | 10 000 000 |
| | | | 144 703 412 | 1 084 343 | 143 619 069 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 205 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

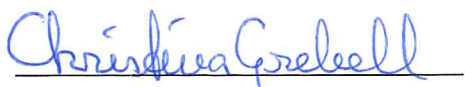
| | | |
|--|---------|---------|
| Övriga skulder till kunder, depositioner | 204 501 | 225 881 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 4 016 | 0 |
| | 208 517 | 225 881 |


2013-08-31 2012-08-31


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

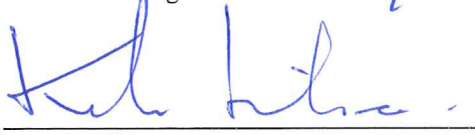
| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 493 648 | 527 084 |
| Upplupna elkostnader | 23 345 | 24 374 |
| Upplupna vattenavgifter | 19 972 | 20 527 |
| Upplupna värmekostnader | 56 151 | 59 415 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 276 | 10 020 |
| Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar | 0 | 474 |
| Upplupna revisionsarvoden | 39 050 | 37 400 |
| Upplupna styrelsearvoden | 75 040 | 92 519 |
| Fakturor som tillhör verksamhetsåret | 93 901 | 0 |
| Upplupen kostnad för städning | 46 250 | 0 |
| Förutbetalda lokalhyror | 3 597 | 0 |
| Upplupen kostnad för telefon | 663 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 347 136 | 1 324 184 |
| | <u>2 208 029</u> | <u>2 095 997</u> |

Stockholm 2013-11-13


Christina Grebell

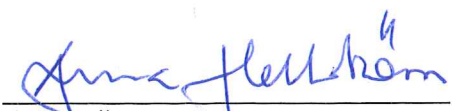

Sven-Eric Åberg


Göran Jönsson


Kerstin Nilsson



Sven Göran Karlsson



Dan Lindqvist


Anna Nellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 december 2013

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Eva Rosengren
Föreningsvald 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 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 revisionsssed 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 2013-08-31 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 2012-09-01– 2013-08-31.

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 revisionsssed 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 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 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 12 december 2013

KPMG AB



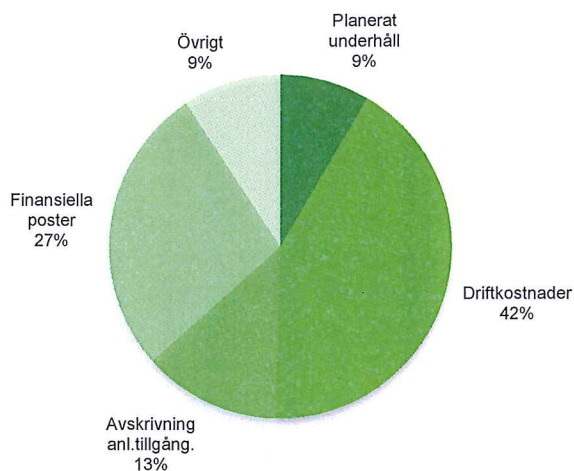
Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



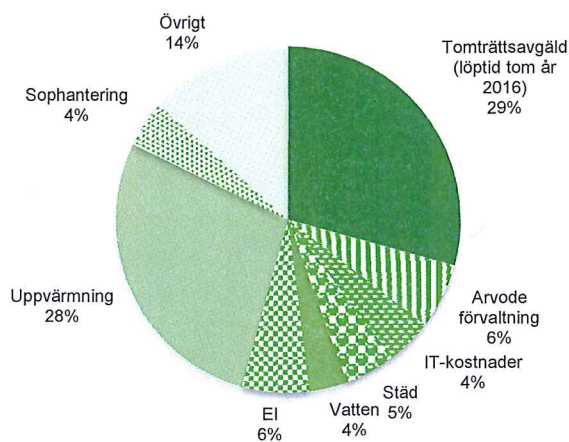
Eva Rosengren
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer | 735 599 | 913 571 |
| Planerat underhåll | 1 514 968 | 1 595 255 |
| Fastighetsavgift/skatt | 376 467 | 541 665 |
| Driftkostnader | 7 483 808 | 7 391 873 |
| Övriga kostnader | 225 255 | 128 322 |
| Personalkostnader | 389 632 | 417 377 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 2 329 770 | 2 329 770 |
| Finansiella poster | 4 869 296 | 5 138 803 |
| Inkomstskatt | 0 | - 842 961 |
| Summa kostnader | 17 924 794 | 17 613 675 |



| Driftskostnadsfördelning | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträtsavgäld (löptid tom år 2016) | 2 197 300 | 2 197 300 |
| Fastighetsförsäkring | 151 098 | 129 671 |
| Arvode förvaltning | 459 606 | 469 649 |
| Kabel-TV | 124 789 | 165 025 |
| IT-kostnader | 321 023 | 325 821 |
| Juridiska kostnader | 16 110 | 4 000 |
| Revisionsarvode, externt | 35 250 | 33 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 61 894 | 65 346 |
| Fastighetskötsel | 117 095 | 115 509 |
| Bevakningskostnader, drift | 39 168 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 204 820 | 148 750 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 14 900 | - 16 000 |
| Städ | 354 697 | 568 231 |
| Obligatoriska besiktningar | 12 083 | 36 560 |
| Snöröjning | 196 269 | 89 350 |
| Förbrukningsmateriel | 52 348 | 43 541 |
| Vatten | 267 259 | 266 523 |
| El | 473 170 | 496 788 |
| Uppvärmning | 2 087 890 | 1 986 198 |
| Sophantering | 326 839 | 266 611 |
| Summa driftkostnader | 7 483 808 | 7 391 873 |



| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 17863 | 17863 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016) | 123 | 123 |
| Fastighetsförsäkring | 8 | 7 |
| Arvode förvaltning | 26 | 26 |
| Kabel-TV | 7 | 9 |
| IT-kostnader | 18 | 18 |
| Juridiska kostnader | 1 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 2 | 2 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 | 4 |
| Fastighetsskötsel | 7 | 6 |
| Trädgårdsskötsel | 11 | 8 |
| Bevakningskostnader, drift | 2 | 0 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -1 | -1 |
| Städ | 20 | 32 |
| Obligatoriska besiktningar | 1 | 2 |
| Snöröjning | 11 | 5 |
| Förbrukningsmateriel | 3 | 2 |
| Vatten | 15 | 15 |
| El | 26 | 28 |
| Uppvärmning | 117 | 111 |
| Sophantering | 18 | 15 |
| Summa driftkostnader | 419 | 414 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RB BRF HAMMARBY STRAND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Rb Brf Hammarby Strand i samarbete med Riksbyggen

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