

---

# Årsredovisning

---

**RB BRF HAMMARBY  
STRAND**

**1/9 2013 - 31/8 2014**

**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 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 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, fastighetservice 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 boendeförm 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	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF HAMMARBY  
STRAND får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-09-01 - 2014-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

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

### Styrelsesuppleanter

Ane-Sofie Sjöwall Jacobsson		Stämman
Gunn Lindqvist		Stämman
Ted Lindberg		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Christina Grebell, Sven Karlsson, Dan Anders Lindqvist samt suppleanterna Ane-Sofie Sjöwall Jacobsson och Gunn Lindqvist.

### Ordinarie revisorer

Eva Rosengren	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

### Revisorssuppleanter

Ulla Brodin	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

### Valberedning

Kristina Kallin (sammankallande)		Stämman
Maria Åberg		Stämman
Kerstin Nilsson		

### Vicevärd

Gunnar Nilsson	Vice värd	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 216 lägenheter och 5 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
13	71	83	37	12

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
5	89	6

Total bostadsarea: 17 903 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 289 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 470 344 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 470 344 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men föreningen bekostar det viktiga bostadsrättstilläget 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 1 268 tkr och planerat underhåll för 799 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Avsättning för verksamheten har skett med 1 344 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.

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

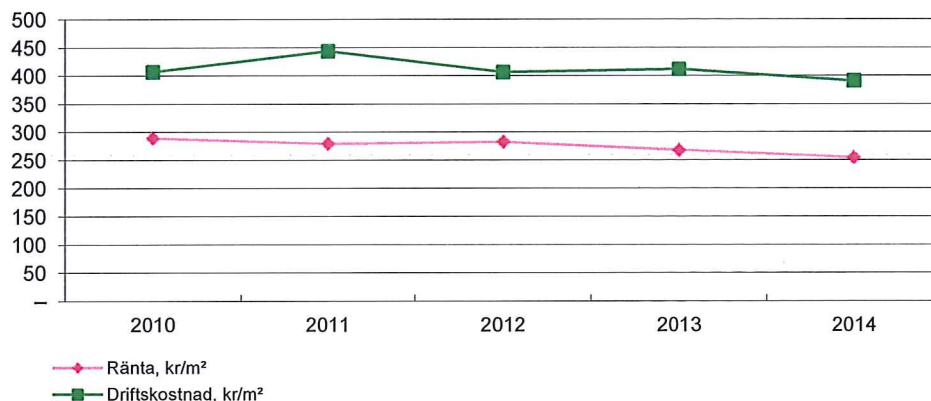
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 januari 2014. Styrelsen har hållit 12 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.

Föreningen tillämpar för närvarande s.k. rak avskrivning under 138 år av föreningens byggnad, beräknat från byggåret 1997/1998. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

I samband med att K-regelverket börjar tillämpas 2014/2015 beräknas att avskrivningarna på byggnader kommer att ligga oförändrade. Detta under förutsättning att några avskrivningsbara anläggningstillgångar inte tillkommer under verksamhetsåret. Under verksamhetsåret 2013/2014 uppgick avskrivningarna av byggnader till 2 330 tkr. Någon effekt på ingående eget kapital 2014/2015 uppkommer inte eftersom K2-regelverket inte innebär att någon omräkning ska ske av ingående balansen och inte heller jämförelseåret.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	17 221	16 711	16 383	15 904	15 991
Årets resultat	476	- 972	- 968	- 1 160	- 889
Resultat efter fondförändringar	- 68	84	168	- 902	- 474
Balansomslutning	293 657	293 535	295 447	296 705	298 556
Soliditet	50%	50%	50%	50%	50%
Likviditet	294%	161%	145%	148%	149%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	876	850	830	806	806
Drifstkostnad, kr/m²	391	411	406	444	407
Ränta, kr/m²	254	268	282	279	289
Lån, kr/m²	7 862	7 895	7 954	8 012	8 064

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2013 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2014/2015 har styrelsen beslutat att höja nu utgående avgifter med 1% fr o m 1 september 2014.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st) och 1 upplåtelse. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Året som gått (1 september 2013 – 31 augusti 2014)

Efter långdragna diskussioner med gatukontoret kom vi äntligen till ett avslut som innebar att staden tog på sig att bekosta en mindre del av renoveringen av stenfoten Tegelviksgatan 53 – 59. Alternativet hade varit en dyrbar process mot staden med en oviss utgång.

Arbetet med att bygga om lokalen på Nackagatan 22 till en enrumslägenhet avslutades och den nya lägenheten slutbesiktigats under september 2013. Sedan andelstal, årsavgift och insats beslutats, lades lägenheten ut till försäljning via mäklare. Ett stort intresse visades för lägenheten. Efter budgivning såldes lägenheten för ca 51 000: -/m2 med inflyttning den 29/11.

Lokalhyresgästen i Nackagatan 18 sade under sommaren 2013 upp lokalen för utflyttning 31 oktober. Lokalen har aldrig renoverats sedan inflyttning 1998 och var i stort behov av uppfreskning. En medlem i föreningen visade starkt intresse och i samråd med denne renoverades lokalen och en viss mindre anpassning gjordes. Lokalen är uthyrd till medlemmen från och med den 1/1 2014.

Samtliga lysrör i garaget är utbytta till lågenergilysrör. Dessutom har ungefär hälften av lysrören släkts ner då de nya lysrören ger betydligt mer ljus. Skälet till bytet är naturligtvis att minska elförbrukningen. Belysningen i våra trapphus har också åtgärdats. Trapphusbelysning var på väg att ta slut så där var vi tvungna att göra något, inte enbart för att spara energi. Efter test av några olika armaturer, utbyttes till nya LED-armaturer, som dessutom är sensorstyrda. När någon rör sig i entrén eller trappan, tänds armaturen direkt. Dessa energisparåtgärder har redan satt avtryck i våra elräkningar.

Ventilationskontroll och efterföljande OVK-injustering är genomförd under året. Information gick ut till boende om vikten av att efter injusteringen inte ändra några ventiler, eftersom de nu är inställda för att ge det luftflöde som behövs för våra bostäder.

Vi har uppgraderat tvättbokningssystemet så att det nu är möjligt att enkelt boka tvättstuga via Internet och genom appar i smarta telefoner.

Gräsmattan har tagit en hel del stryk under senare år, framförallt borta vid gunghörnan. Under tidig vår reparerade trädgårdsmästaren den delen av gräsmattan. Under resten av våren var den delen avspärrad för att återhämta sig. Avspärrningen varade kvar fram till första gräsklippningen och åtgärderna fick avsedd effekt.

Under året genomförde föreningen i samarbete med Riksbyggen en nyckelinventering. Tyvärr framkom det då att ett antal tubnycklar saknades. Troligen har nycklarna kommit bort redan i samband med inflyttningen, då utlåning av nycklar till hantverkare m.fl. under lång tid därefter är väldokumenterad. Då detta skulle kunna bli ett säkerhetsproblem för enskilda medlemmar, beslutade styrelsen att byta ut samtliga tubcylindrar.

Som en del i det systematiska brandskyddsarbetet, som styrelsen ständigt arbetar med, har samtliga rökluckor i trapphusen besiktigats. Rökluckornas uppgift är att möjliggöra utvädring av rökgaser i trapphusen vid en brand. Vi har bytt samtliga förslitna mekanismer och även bytt ut back-upp-batterier för att säkerställa en fullgod funktion vid ett eventuellt brandtillfälle.

Som en annan del i det systematiska brandskyddsarbetet har brandrondringar genomförts. Branddörrar har kontrollerats och några få icke fungerande nödbelysningar har åtgärdats. Vid ett tillfälle under december upptäcktes kraftig rökutveckling i garaget. Brandkåren larmades som inte kunde upptäcka någon brand utan drog slutsatsen att rökutvecklingen orsakats av en utpasserande bil.

Inför vintern 2013 gjordes funktionsprovning av värmekablar i takerännor och stuprör. Vissa anmärkningar gjordes och dess anmärkningar har åtgärdats för att säkerställa att vi inte får istappar och/eller frostsprängningar i takerännor och stuprör.



Under våren studerade styrelsen komplettering av befintlig uppvärmning med alternativa energikällor. Inledningsvis tittade styrelsen på solceller på taket för elproduktion. Därefter har även bergvärme och värmeåtervinning i ventilationssystemet studerats. Styrelsen har kommit till slutsatsen att frågorna är intressanta men komplexa till sin natur och kräver ytterligare utredning. Några beslut om åtgärder har därför ännu inte fattats utan dessa får anstå tills frågan är färdigutredd. Ett förslag kommer då att föreläggas en föreningsstämma för beslut.

Med början under våren har en arbetsgrupp påbörjat arbetet med att se över föreningens hemsida. Den nuvarande hemsidan har mer än tio år på nacken och är i behov av att få en mera lättillgänglig uppbyggnad. Samtidigt går allt material igenom och får en både språklig och faktamässig översyn. Ett annat syfte med översynen är även att göra hemsidan mera lättarbetad och lättare att hålla uppdaterad.

Under senare år har ett ökande antal medlemmar kommit in med ansökningar om att bygga om och renovera i sina lägenheter. Framförallt är det kök och badrum man vill ge sig på. Detta är en naturlig och förväntad utveckling då våra hus och lägenheter snart är tjugo år och viss förslitning är naturlig. Vid de besiktningar som alltid görs då medlemmar gjort ingrepp i ventilation, vatten eller avlopp har tyvärr konstaterats att inte alla hantverkare följer de normer och anvisningar som gäller. Besiktningarna görs för att förhindra att föreningens hus inte skall riskera t.ex. vattenskador orsakade av felaktiga installationer.

I början av mars omsattes föreningens största lån. Drygt 23,3 miljoner som legat bundet till 3,26 % ränta. Efter en upphandling där SBAB, Nordea och Swedbank var med på upploppet, kvarstod Swedbank med det förmånligaste budet. Lånet bands i ca två år till räntan 2,04 % vilket innebär en årlig sänkning av vår finansieringskostnad med ca 285 000:-.

Efter initiativ från några medlemmar i föreningen har en trivselgrupp bildats. Målgruppen är framförallt för äldre medlemmar som är hemma på dagtid. Inledningsvis stod organiserade promenader på programmet. Programmet har sedermera utökats till filmkvällar och bokcirkelkvällar i styrelserummet.

Under våren lades i samarbete med Riksbyggen sista handen vid uppdateringen av underhållsplanen.

Förvaltningsavtalet med Riksbyggen sades upp under våren. Avtalet löper t.o.m. 31/12 2014. Meningen var att nytt förvaltningsavtal skall upphandlas i konkurrens med minst tre ytterligare leverantörer av förvaltningstjänster. Fyra företag (inkl. Riksbyggen) lämnade offerter på förvaltningstjänster enligt föreningens kravspecifikation. Efter utvärdering av offerterna och förhandlingar med tre av dem visade det sig åter att Riksbyggen hade den i alla avseenden bästa offerten. Under hösten 2014 slöts ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen. Det nya avtalet löper fr.o.m. 1/1 2015 till 31/8 2016. I och med denna förändring av löptiden kommer förvaltningsavtalet ha samma slutdatum som verksamhetsåret (31/8) vilket har många fördelar.

Tredje helgen i maj inföll den årliga föreningsdagen. Vi hade som vanligt beställt en stor sopcontainer där man kunde stoppa saker som man vill bli av med för att t.ex. få plats i källarförrådet. Vi målade utemöbler, fernissade bänkar, städade cykelrum, barnvagnsrum och hobbyrum samt färdigställde "golvet" i pergolan. Belöning för våra insatser var nöjet att få lära känna våra grannar samt att vi minskade våra underhållskostnader. Vi hade en gemensam loppis där alla hade chansen att tjäna en slant på sitt överflöd, eller kunde hitta något man behövde. Dagen avslutades med ett trivsamt "mingel" där vi alla lärde känna varandra lite bättre.

Under det tidiga arbetet med uppdatering av underhållsplanen befarade vi att avgifterna borde höjas med 3 % för att vi skulle kunna göra nödvändiga avsättningar till underhållsfonden. Detta skrev vi om i förra (12/13) verksamhetsberättelsen. Vid budgetarbetet hade vi bl.a. tillgång till utfallet av låneomsättningen och resultatet av våra energisparåtgärder. Sammantaget innebar det att avgifterna endast behövde höjas med 1 % fr.o.m. 1/9 2014.

## Kommande år (1 september 2014 – 31 augusti 2015)

I början av december (2014) skall två lån på tillsammans 24,2 milj omsättas. Lånen löper med en ränta på 3,27 %. Upphandlingen inleddes på i princip samma sätt som tidigare och med samma resultat. Efter förhandling kommer lånen att placeras i Swedbank och ligga rörligt till en ränta på 0,95 %. Styrelsen gör samma bedömning som Riksbanken att räntorna kommer att ligga i stort oförändrade fram till 2016. Genom denna omläggning får föreningen en sänkning av sina finansieringskostnader med ca 560 000:-/ år

I augusti förfaller ett lån på 10 milj som löper med 3,57 % ränta. Även här finns det sannolikt en möjlighet att sänka föreningens finansieringskostnader.

Under sensommaren visade det sig tyvärr att vårt största träd, poppeln, nu växt till en sådan imponerande storlek att dess omfattande rotsystem hotat att förstöra både delar av våra byggnader och stenläggningen på gården. Styrelsen beslutade därför att låta fälla Poppeln, vilket skedde under hösten. Poppeln kommer att ersättas med träd som är mindre till omfattning och med rotsystem som inte kommer riskera att skada våra byggnader och andra anläggningar i framtiden. Två av våra pilars kronor har antagit ohanterliga proportioner. Styrelsen beslutade därför att låta beskära dessa träd kraftigt under vårvintern 2015.

Styrelsen kommer även under kommande år att arbeta aktivt med att sänka kostnaderna för uppvärmning och belysning. Några större nyinvesteringar är inte aktuella.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 866 100
Årets resultat före fondförändring	476 187
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 344 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	799 437
Summa överskott	<u>2 797 725</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 797 725
----------------------------	-----------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	17 266 953	16 716 680
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 72 553	- 35 793
Bränsleavgifter		23 171	24 408
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 600	5 900
		<u>17 221 171</u>	<u>16 711 195</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 271 856	- 735 599
Planerat underhåll	5	- 799 437	-1 514 968
Fastighetsavgift/skatt		- 378 525	- 376 467
Driftkostnader	6	-7 105 914	-7 483 808
Övriga kostnader	7	- 182 228	- 225 255
Personalkostnader	8	- 324 565	- 389 632
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 329 770	-2 329 770
		<u>-12 392 294</u>	<u>-13 055 498</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 828 877</b>	<b>3 655 697</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		185 840	165 640
Ränteintäkter och liknande poster	10	88 661	76 178
Räntekostnader och liknande poster		-4 627 190	-4 869 296
		<u>-4 352 689</u>	<u>-4 627 478</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>476 187</b>	<b>- 971 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>476 187</b>	<b>- 971 781</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 344 000	- 459 000
Ianspråktagande av underhållsfond		799 437	1 514 968
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 68 376</b>	<b>84 187</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	281 633 782	283 963 552
Pågående byggnation och förskott		–	225 832
		<u>281 633 782</u>	<u>284 189 384</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	<u>2 020 000</u>	<u>2 020 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>283 653 782</b>	<b>286 209 384</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 729	10 603
Kundfordringar		2 233	50
Skattefordringar		6 825	–
Övriga fordringar	13	83 713	233 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>1 024 732</u>	<u>956 438</u>
		1 129 232	1 200 639
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	1 400 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		10 000	10 000
Bankmedel	16	4 635 361	3 062 895
Avräkning med Swedbank		<u>1 729 103</u>	<u>1 651 673</u>
		6 374 463	4 724 568
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 003 695</b>	<b>7 325 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>293 657 477</b>	<b>293 534 591</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		140 131 000	139 790 000
Upplåtelseavgifter		888 603	–
Underhållsfond		3 867 879	3 323 316
		<u>144 887 482</u>	<u>143 113 316</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 866 100	2 781 913
Årets resultat		476 187	- 971 781
Avsättning till underhållsfond		-1 344 000	- 459 000
Ianspråktagande av underhållsfond		799 437	1 514 968
		<u>2 797 725</u>	<u>2 866 100</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 685 206</b>	<b>145 979 416</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	142 568 860	142 992 864
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		460 984	626 205
Leverantörsskulder		757 600	1 380 394
Skatteskulder		–	139 166
Övriga kortfristiga skulder	19	181 445	208 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 003 382	2 208 029
		<u>3 403 411</u>	<u>4 562 311</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>145 972 271</b>	<b>147 555 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>293 657 477</b>	<b>293 534 591</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		175 556 000	175 556 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



# Noter med redovisnings- principer 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr 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 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 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 inneha- vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	138	2135

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31      2013-08-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	15 675 828	15 179 133
Hyror, lokaler	627 460	604 347
Hyror, garage	963 665	933 200
	<u>17 266 953</u>	<u>16 716 680</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 6 020	-
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 64 360	- 35 793
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 173	-
	<u>- 72 553</u>	<u>- 35 793</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	-	1 500
Inkassointäkter	3 600	4 400
	<u>3 600</u>	<u>5 900</u>

### Not 4 Reparationer

Bostäder	324 593	27 335
Vattenskador	144 818	-
Lokaler	99 800	21 839
Tvättstugor	50 799	40 135
Gemensamma utrymmen	37 225	12 230
Vatten/Avlopp	63 527	107 467
Värme	85 727	79 100
Ventilation	47 131	18 427
Elinstallationer	65 634	73 396
Tele/TV/Porttelefon	8 537	-
Hissar	115 081	17 363
Låssystem	28 390	56 383
Övriga installationer	16 102	-
Huskropp	149 768	177 178
Gårdar och grönanläggningar	24 957	64 090
Garage och parkeringsplatser	1 408	29 077
Vandalisering	8 359	11 579
	<u>1 271 856</u>	<u>735 599</u>

2014-08-31 2013-08-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Underhållsadministrativt enl avtal	97 109	113 140
VA/Sanitet	–	252 730
Värme	–	186 250
Ventilation	141 378	722 054
Elinstallationer	316 397	–
Låssystem	244 553	–
Huskroppar	–	240 794
	<u>799 437</u>	<u>1 514 968</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Tomrättsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 300
Försäkringspremier	193 972	151 098
Förvaltningsarvode	465 050	459 606
Kabel-TV	125 107	124 789
IT-kostnader	322 570	321 023
Juridiska kostnader	20 413	16 110
Arvode, yrkesrevisorer	35 000	35 250
Möteskostnader	4 500	–
Övriga förvaltningskostnader	59 072	61 894
Fastighetsskötsel	119 113	117 095
Trädgårdsskötsel	120 996	204 820
Bevakningskostnader	59 556	39 168
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 300	- 14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	39 347	–
Städning gemensamma utrymmen	360 722	354 697
Obligatoriska besiktningar	32 555	12 083
Snö- och halkbekämpning	67 563	196 269
Förbrukningsmateriel	27 726	52 348
Vatten	271 214	267 259
El	366 399	473 170
Uppvärmning	1 897 329	2 087 890
Sophantering och återvinning	335 710	326 839
	<u>7 105 914</u>	<u>7 483 808</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	–	7 400
Kontorsmateriel	3 914	4 361
Telefon och porto	18 766	27 090
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	10 750	10 750
Köpta tjänster	128 548	138 765
Konsultarvoden	19 803	36 489
Bankkostnader	445	400
	<u>182 228</u>	<u>225 255</u>

2014-08-31      2013-08-31

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	144 425	147 650
Övriga ersättningar till förtroendevalda	14 083	85 490
Övriga kostnadsersättningar	500	–
Arvode vicevärd	123 200	100 978
Föreningsvald revisor	4 050	4 050
Utbildning, förtroendevalda	–	800
Summa	<u>286 258</u>	<u>338 968</u>
Sociala kostnader	<u>38 307</u>	<u>50 664</u>
	324 565	389 632

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	<u>2 329 770</u>	<u>2 329 770</u>
	2 329 770	2 329 770

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank, SBAB	72 466	62 895
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 639	1 381
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 575	10 811
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	852	279
Övriga ränteintäkter	<u>128</u>	<u>813</u>
	88 661	76 178

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>
	310 636 004	310 636 004
Summa anskaffningsvärden	<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-26 672 452</u>	<u>-24 342 682</u>
	-26 672 452	-24 342 682
Årets avskrivning byggnader	<u>-2 329 770</u>	<u>-2 329 770</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-29 002 222</u>	<u>-26 672 452</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>281 633 782</u>	<u>283 963 552</u>
Varav		
Byggnader	281 633 782	283 963 552
Taxeringsvärden		
bostäder	459 000 000	459 000 000
lokaler	<u>11 344 000</u>	<u>11 344 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>470 344 000</u>	<u>470 344 000</u>
varav byggnader	258 986 000	258 986 000

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

4 040 kapitalbevis á 500 kronor i Interseföreningen	2 020 000	2 020 000
---	-----------	-----------

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	69 192	214 809
Andra kortfristiga fordringar	14 521	18 739
	<u>83 713</u>	<u>233 548</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	5 023	1 944
Förutbetalda försäkringspremier	126 746	103 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 007	52 916
Förutbetald renhållning	17 675	17 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 427	10 415
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 835	26 625
Övriga förutbetalda kostnader	51 586	10 991
Förutbetald tomträtsavgäld	732 433	732 433
	<u>1 024 732</u>	<u>956 438</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	1 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	0,95	Rullande
30 dagar	400 000	0,95	Rullande
30 dagar	300 000	0,95	2014-09-07
90 dagar	1 500 000	1,05	2014-11-07

**Not 16 Bankmedel**

Bankmedel, SBAB	4 635 361	3 062 895
	<u>4 635 361</u>	<u>3 062 895</u>



2014-08-31 2013-08-31

<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	139 790 000	3 323 316	3 837 881	- 971 781
Disposition enl årsstämmobeslut				- 971 781	971 781
Avsättning till underhållsfond			1 344 000	-1 344 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 799 437	799 437	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	888 603	341 000			
<b>Årets resultat</b>					<b>476 187</b>
Vid årets slut	888 603	140 131 000	3 867 879	2 321 537	476 187

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	143 029 844	143 619 069
Avgår nästa års amortering	- 460 984	- 626 205
Skuld vid årets slut	142 568 860	142 992 864

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,23%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,26%	2014-03-05	23 173 219		23 173 219	
SBAB	2,81%	2016-09-05	9 759 641			9 759 641
SBAB	2,83%	2018-04-20	10 000 000			10 000 000
SBAB	4,89%	2017-03-30	10 000 000			10 000 000
SBAB	2,80%	2016-10-12	10 755 491		65 161	10 690 330
SBAB	2,94%	2018-01-12	5 000 000			5 000 000
SBAB	3,17%	2017-06-15	15 128 608			15 128 608
SBAB	3,27%	2014-12-04	14 943 680			14 943 680
SBAB	3,32%	2014-12-04	9 145 875		135 599	9 010 276
SBAB	3,38%	2015-12-04	4 957 064		21 700	4 935 364
SBAB	3,40%	2015-12-04	20 755 491		268 572	20 486 919
SBAB	3,57%	2015-08-20	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	2,04%	2016-02-25		23 075 026		23 075 026
			<b>143 619 069</b>	<b>23 075 026</b>	<b>23 664 251</b>	<b>143 029 844</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 984 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder, depositioner	177 429	204 501
Skuld sociala avgifter och skatter	4 016	4 016
	181 445	208 517



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarby Strand för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

### 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.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Bostadsrättsföreningen Hammarby Strands finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarby Strand för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

### 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.

### Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

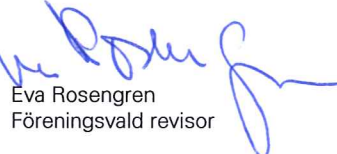
### Uttalanden

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

Stockholm den 12 december 2014

KPMG AB

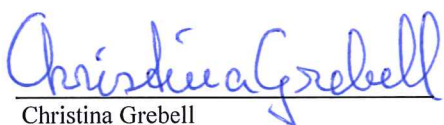
  
Anna Lundeborn-Bengtsson  
Auktoriserad revisor

  
Eva Rosengren  
Föreningsvald revisor

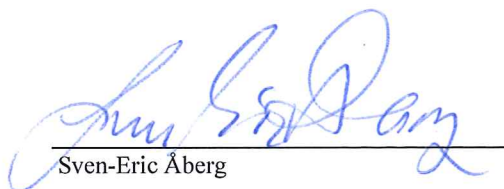
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	449 995	493 648
Upplupna elkostnader	22 234	23 345
Upplupna vattenavgifter	7 741	19 972
Upplupna värmekostnader	55 560	56 151
Upplupna kostnader för renhållning	9 276	9 276
Upplupna revisionsarvoden	39 050	39 050
Upplupna styrelsearvoden	77 505	75 040
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	–	93 901
Upplupen kostnad för städning	24 834	46 250
Förutbetalda lokalhyror	–	3 597
Upplupen kostnad för telefon	–	663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 317 187	1 347 136
	<u>2 003 382</u>	<u>2 208 029</u>

Stockholm 2014-12-12



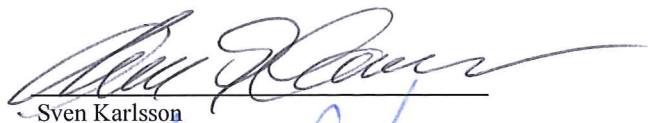
Christina Grebell



Sven-Eric Åberg



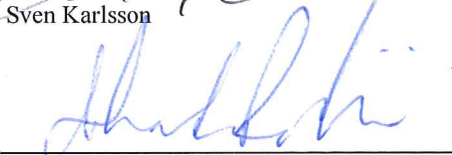
Göran Jönsson



Sven Karlsson



Dan Anders Lindqvist



Alexander Raoufinia

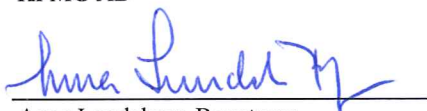
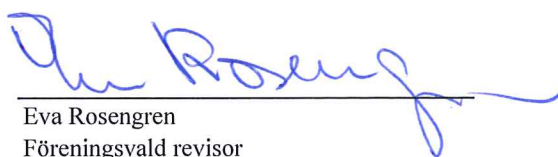


Ted Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

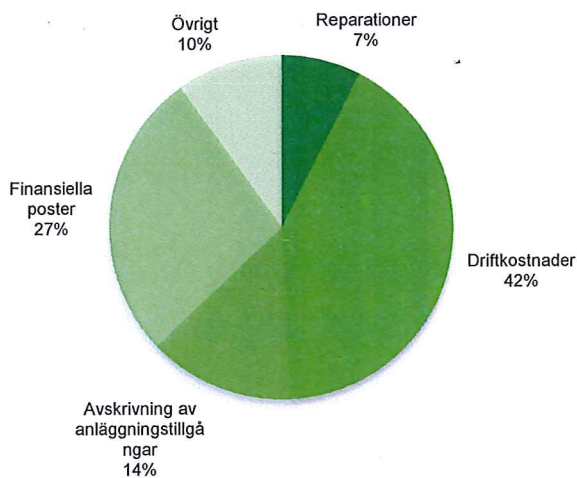
12 december 2014

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson  
Auktoriserad revisor

Eva Rosengren  
Föreningsvald revisor

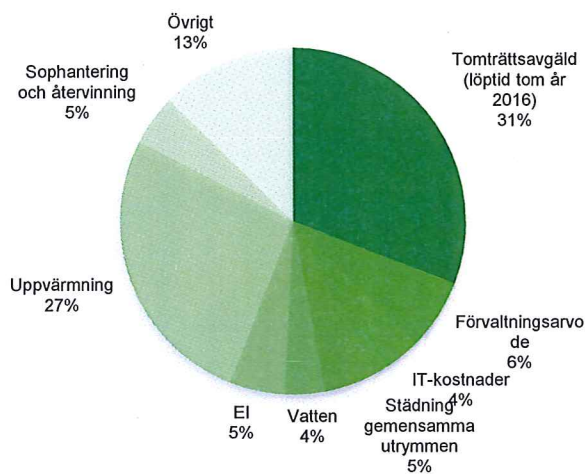
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	1 271 856	735 599
Planerat underhåll	799 437	1 514 968
Fastighetsavgift/skatt	378 525	376 467
Driftkostnader	7 105 914	7 483 808
Övriga kostnader	182 228	225 255
Personalkostnader	324 565	389 632
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 329 770	2 329 770
Finansiella poster	4 627 190	4 869 296
<b>Summa kostnader</b>	<b>17 019 484</b>	<b>17 924 794</b>





Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomrättsavgäld (löptid tom år 2016)	2 197 300	2 197 300
Försäkringspremier	193 972	151 098
Förvaltningsarvode	465 050	459 606
Kabel-TV	125 107	124 789
IT-kostnader	322 570	321 023
Juridiska kostnader	20 413	16 110
Arvode, yrkesrevisorer	35 000	35 250
Möteskostnader	4 500	0
Övriga förvaltningskostnader	59 072	61 894
Fastighetsskötsel	119 113	117 095
Bevakningskostnader	59 556	39 168
Systematiskt brandskyddsarbete	39 347	0
Trädgårdsskötsel	120 996	204 820
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 300	- 14 900
Städning gemensamma utrymmen	360 722	354 697
Obligatoriska besiktningar	32 555	12 083
Snö- och halkbekämpning	67 563	196 269
Förbrukningsmateriel	27 726	52 348
Vatten	271 214	267 259
El	366 399	473 170
Uppvärmning	1 897 329	2 087 890
Sophantering och återvinning	335 710	326 839
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 105 914</b>	<b>7 483 808</b>





Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>17863</b>	<b>17863</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2016)	123	123
Försäkringspremier	11	8
Förvaltningsarvode	26	26
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	18	18
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	7	7
Trädgårdsskötsel	7	11
Bevakningskostnader	3	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	20	20
Obligatoriska besiktningar	2	1
Snö- och halkbekämpning	4	11
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	15	15
El	21	26
Uppvärmning	106	117
Sophantering och återvinning	19	18
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>398</b>	<b>419</b>

# 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](http://www.riksbyggen.se)