
Årsredovisning

2017-09-01 - 2018-08-31

RB BRF Hammarby Strand
Org nr: 716420-4724



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	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hammarby Strand
får härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat ärsämre än föregående år p g a högre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. *Bostadsrättstillägg har tecknats kollektivt av föreningen.*

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 2 197 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
13	71	83	37	12	0	216

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	MC-platser
0	5	89	5

Total tomtarea 9 949 m²

Total bostadsarea 17 902 m²

Total lokalarea 302 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 782 tkr och planerat underhåll för 2096 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2018-07-20 och visar på ett underhållsbehov på 4 176 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med plan på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadm.enl avtal	41 tkr
Målningsarbeten	137 tkr
Tvättstugeutrustning	84 tkr
Värmepump	52 tkr
Låssystem	38 tkr
Hissar	1 644 tkr
Fasadvätt	37 tkr
Markytor	65 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2018-2020	
Fasader	2022	
Byte tvättstugeutrustning	2019	
Byte värmväxlare	2020	
Renovering trapphus	2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Grebell	Ordförande	2019
Sven-Eric Åberg	Vice ordförande	2020
Dan Lindqvist	Sekreterare	2019
Sven G. Carlsson	Ledamot	2019
Jan Wennberg	Ledamot	2020
Rolf Åttingsberg	Ledmot	2020
Caroline Rehn	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Torgny Karlsson	Suppleant	2019
Kerstin Nilsson	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB Eva Rosengren	Auktoriserad revisor Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB Johan Ohlander	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Staffan Larsson Ann-Marie Sahlström Britt-Marie Ternestedt	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Året som gått (2017-09-01 – 2018-08-31)

Det gångna verksamhetsåret har varit intensivt med ett antal aktiviteter som tagit mycket tid och arbete, både planerade och oplanerade. De oplanerade har vuxit i antal sannolikt på grund av att våra fastigheter har 20 år på nacken.

Den planerade renoveringen av våra hissar har påbörjats. För att fördela kostnaden tog styrelsen beslut på att renovera fem stycken per år. De första fem är Tengdahlsgatan 43, 45, 49 och Nackagatan 14, 18. Allt har gått bra och de boende har med gott humör löst problemen att vara utan hiss i fyra veckor. De nya hissarna är betydligt tystare och inredningen upplevs som ljus och behaglig. Säkerheten har ökat radikalt genom att ljusbarriären (dörröppningen) är numer längsmed hela vägen från hissgolvet ända upp till hisstaket. Styrelsen är mycket nöjd med samarbetet med både Riksbyggen och ManKan Hiss AB där många byggmöten har ägt rum. Inför varje nytt hissprojekt har även samtliga i berörda portar kallats till informationsmöte.

Den årliga besiktningen av våra gemensamma utrymmen inklusive gård, portar har resulterat i följande åtgärder.
- Skadorna på portar och trösklar har åtgärdats.

- Bänkarna på gården och utanför portarna har målats om.
 - Allt svart järnsmide på gården har målats.
 - Träden har beskurits av professionell personal.
 - Ett sjukt äppelträd har ersatts med ett nytt nere på gräsmattan mot kajen.
 - Gården har kompletterats med fler urnor med blommor efter önskemål från medlemmar.
 - Samtliga lyktstolpar på gården har nu fått energieffektiv led-belysning.
- Den årliga besiktningen av lekplatsen gav ingen anmärkning.

Elbilsuttag i garaget: Motionen till stämman i januari 2018 angående elbilsuttag i garaget har resulterat i att ett antal garageplatser kommer att förses med ladd-uttag. Elbilsladdningen kommer att vara kostnadsneutral för föreningen.

Hemsidan: Arbetet med hemsidan fortgår kontinuerligt. Under året har det inkommit många mail till styrelsen med frågor, där svaren redan finns på föreningens hemsida.

Låneomförhandling: Under året har en större andel lån än vanligt omförhandlats.

Ett lån på 4.886.432,00 har lösts in.

Föreningens medellåneränta uppgick under året till 0,97 %, året innan var det 1,08 %.

Fest i föreningen: Under våren firades föreningens 20-års-jubileum i samband med föreningsdagen. Det blev en stor fest med många deltagare, 175 vuxna och 55 barn.

Styrelsen hade inbjudit genuina söderkisen Pelle Pehrsson, som bott i mer än 80 år i våra kvarter, att berätta om hur det var på den tiden. Barn och även stora barn hade också jättekul i den inhyrda hoppborgen. Dagen avslutades med god mat från en cateringfirma (Micke och Magnus Catering).

Ombyggnader/reoveringar fortgår i normal takt med tanke på våra fastigheters ålder.

Vad styrelsen har uppmärksammat är att i princip samtliga nyinflyttade vill bygga om.

Förstörd hiss: Vid en incident i samband med en lägenhetsreovering i Nackagatan 20 kraschade hissen. Styrelsen anser att skadan ska betalas av hantverkarnas försäkringsbolag men tyvärr tycker inte försäkringsbolaget likadant. Styrelsen har ännu inte gett upp hoppet att få ersättning för skadan och har i nuläget överklagat beslutet.

Vattenskador: Tyvärr så har vi under året igen haft flera vattenskador. I de flesta fallen beror detta på bristande underhåll från bostadsrättsinnehavaren. I några fall var det felaktig installation av ny vitvara.

Akut spolning av avlopp: Vid ett stopp i avloppet som uppkom för en lägenhet Tegelviksgatan 65 blev föreningen tvungna att spola horisontella avloppsledningar på Tegelviksgatan 61 och 65 (dessa har samma avlopps-ledningar). Det visade sig vara ovanligt mycket fett vilket är förvånansvärt eftersom det inte är många år sedan vi hade stamspolningen.

Återigen måste styrelsen påminna om att inte hälla ut fett i avloppet samt att **avfallskvarnar** inte får installeras och användas.

Byte av fettavskiljare: Restauranter och caféer som lagar mat måste enligt lag ha fettavskiljare. Pizzerians fettavskiljare som är drygt 20 år gammal, hade blivit så igensatt att den svämmade över och detta med följd att fett rann ut i cykelrum och korridoren mellan Tegelviksgatan 65 och 69. Fettavskiljaren är i så dåligt skick att den måste bytas ut. Fettavskiljaren är lagad provisoriskt tills den nya kan installeras.

Byte av tvättmaskin: Ljud/buller från den stora tvättmaskinen i Grovtvättstugan Tegelviksgatan 55 har stört lägenhetsinnehavare. Försök med att ljuddämpa maskinen misslyckades. Ljudkonsult beställdes och det konstaterades att ljudet var för högt, varpå styrelsen beslutade om inköp av en ny stor maskin, som installerades

Inbrott: Tegelviksgatan 59 har haft flera inbrott, en lägenhet, flera lägenhetsförråd samt inbrottsförsök till garaget (allt hände inom en vecka). Detta medför extra kostnader för föreningen. Vad man kan undra över är finns det nycklar på drift? Eller hur har de kommit in eftersom det inte fanns några skador på portarna.

Under året har nya regler för persondatasäkerheten (GDPR) börjat gälla. Det innebär att tillgång till styrelserummet, där persondata förvaras, ej kommer att vara tillåtet för andra än styrelsemedlemmar.

Även i år har vi haft ”otur” med personalomsättning på Riksbyggen, denna gång på driftteknikerfronten. Styrelsen har återigen tvingats lägga ner ett omfattande arbete så att medlemmarna så långt möjligt inte skulle drabbas av denna olägenhet.

I samband med besiktning av våra gemensamma utrymmen uppdagades tyvärr ett ökat slitage. Styrelsens önskemål är att vi även där är mer aktsamma.

Året som kommer

Avgifterna kommer under budgetår (2018-2019) vara oförändrade. 

Styrelsen fortsätter arbetet att söka finansieringslösningar för att hålla räntekostnader på en så låg nivå som möjligt med bibehållen flexibilitet. Styrelsen är också beredd på att låneräntorna kan komma att stiga under 2019.

Hissrenoveringarna fortsätter med etapp 2 nu under vinter/våren 2019. Kostnaderna för dessa arbeten kommer inte att påverka avgifterna då pengar finns avsatta för ändamålet.

Som vi nämnt ovan måste restauranter och caféer som lagar mat enligt lag ha fettavskiljare.

Pizzerians fettavskiljare som är drygt 20 år gammal, är i så dåligt skick att den måste bytas ut, vilket kommer att ske under 2019.

Som styrelsen tidigare har meddelat i Bryggan, kommer 2022 vara ett kostsamt år för föreningen då samtliga fasader ska målas om och dessutom behövs mycket tak- och plåtarbeten utföras. Redan direkt efter årsstämman 2019 kommer planering- och förarbeten att inledas, vilket innebär ett merarbete för Styrelsen.

Styrelsen har tagit beslut på att Riksbyggen Rickard Ståhl ska stå som projektledare.

Rickard Ståhl är även projektledare för våra hissrenoveringar och Rickard har utfört många arbeten åt föreningen och kan verkligen vår förening.

Styrelsen har redan nu börjat att ”dra åt svångremmen” för att minimera eventuell höjd avgift 2022, önskan är naturligtvis att vi inte ska behöva höja.

På grund av alltför många försvunna nycklar till våra portar har vi idag inte längre ett fullgott skalskydd till våra fastigheter. Ett nytt nyckelsystem till våra fastigheter kostar ca 800.000 kronor. I dagens nybyggda fastigheter används övervägande endast packbrickor till portar. Styrelsen har tagit beslut på att införa enbart packbrickor till våra portar vilket ställer sig betydligt mindre kostsamt för föreningen. Innan systemet kommer i bruk ska samtliga låssystemen för portarna ses över, även ett backup-system kommer tillföras. Information kommer i mycket god tid att genomföras av styrelsen till samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 335 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

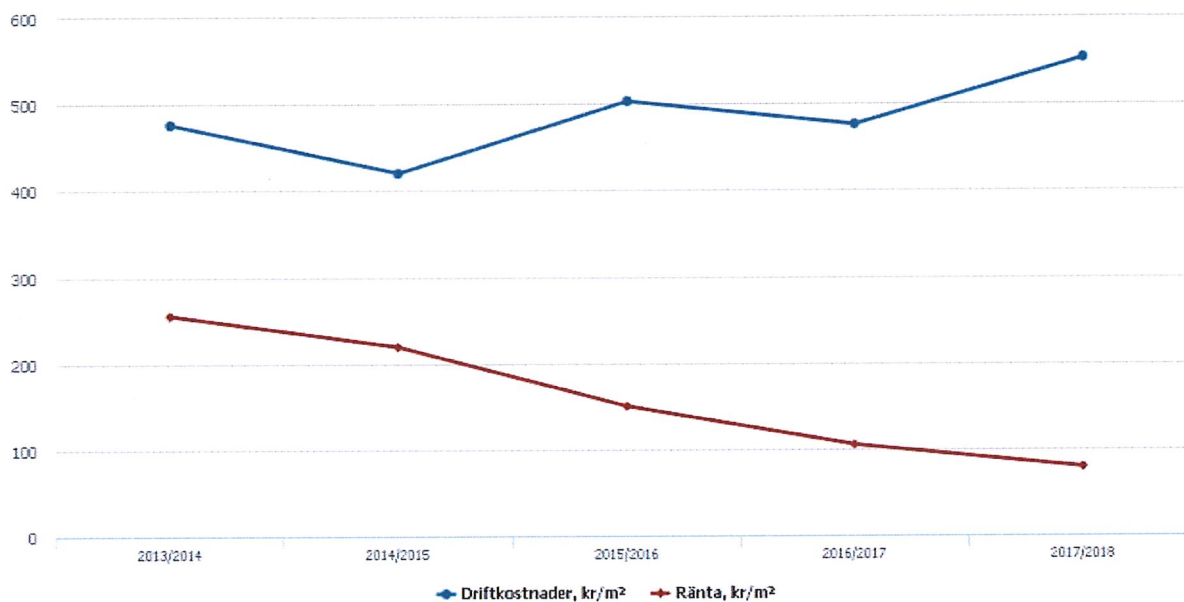
19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-09-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för det senaste räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 886 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	17 525	17 452	17 422	17 405	17 218
Resultat efter finansiella poster	2 207	3 232	1 844	2 298	476
Soliditet %	51	53	51	51	50
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	886	886	886	886	878
Driftkostnader, kr/m²	553	556	503	420	476
Ränta, kr/m²	79	105	150	219	255
Lån, kr/m²	7 512	7 800	7 824	7 850	7 874

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 131 000	888 603	6 847 335	3 960 402	3 243 909
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 243 909	-3 243 909
Reservering underhållsfond			3 584 000	-3 584 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 096 011	2 096 011	
Årets resultat					2 212 550
Vid årets slut	140 131 000	888 603	8 335 324	5 716 322	2 207 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 204 311
Årets resultat	2 207 395
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-3 584 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 096 011

Summa 7 923 717

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 7 923 717

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 452 886	17 434 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 062	30 014
Summa rörelseintäkter		17 524 948	17 464 866
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 103 254	-8 739 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 288 018	-1 205 902
Personalkostnader	Not 6	-434 627	-345 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 329 770	-2 329 770
Summa rörelsekostnader		-14 155 669	-12 620 278
Rörelseresultat		3 369 279	4 844 588
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	214 656	205 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	67 458	111 707
Räntekostnader och liknande poster		-1 443 997	-1 918 097
Summa finansiella poster		-1 161 883	-1 600 678
Resultat efter finansiella poster		2 207 396	3 243 909
Årets resultat		2 207 396	3 243 909

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	272 314 702	274 644 472
Summa materiella anläggningstillgångar		272 314 702	274 644 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 236 000	2 236 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 236 000	2 236 000
Summa anläggningstillgångar		274 550 702	276 880 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 455	30 307
Övriga fordringar	Not 12	75 675	120 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	454 016	439 208
Summa kortfristiga fordringar		566 146	590 015
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	21 110 518	21 704 780
Summa kassa och bank		21 110 518	21 704 780
Summa omsättningstillgångar		21 676 664	22 294 795
Summa Tillgångar		296 227 366	299 175 268

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	141 019 603	141 019 603	
Fond för yttre underhåll	8 335 324	6 847 335	
Summa bundet eget kapital	149 354 927	147 866 938	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 716 322	3 960 402	
Årets resultat	2 207 395	3 243 909	
Summa fritt eget kapital	7 923 717	7 204 311	
Summa eget kapital	157 278 644	155 071 249	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	136 063 132	141 291 331
Summa långfristiga skulder		136 063 132	141 291 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	399 112	398 533
Leverantörsskulder		290 669	271 107
Skatteskulder		31 232	29 565
Övriga skulder	Not 17	238 572	269 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 926 005	1 844 394
Summa kortfristiga skulder		2 885 589	2 812 688
Summa Eget kapital och Skulder	296 227 365	299 175 268	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	138

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 828 600	15 828 684
Hyror, lokaler	663 012	644 172
Hyror, garage	972 789	971 957
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 032	-31 746
Bränsleavgifter, lokaler	22 517	21 785
Summa nettoomsättning	17 452 886	17 434 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Tillbyggda balkonger	2 400	27 802
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	45 742	1 792
Inkasso	1 443	420
Fakturerade kostnader	22 477	0
Summa övriga rörelseintäkter	72 062	30 014

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-2 096 011	-912 850
Reparationer	-647 645	-814 508
Vattenskador	-133 858	-224 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-437 967	-411 485
Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 100
Försäkringspremier	-189 822	-180 379
Kabel- och digital-TV	-228 383	-156 868
Återbäring från Riksbyggen	8 250	13 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 890	0
Serviceavtal	-3 518	0
Obligatoriska besiktningar	-12 055	-73 253
Snö- och halkbekämpning	-173 813	-41 000
Avflyttningskontroller	-59 300	-2 687
Förbrukningsinventarier	-41 780	-26 344
Vatten	-320 334	-302 915
Fastighetsel	-428 839	-422 371
Uppvärmning	-2 020 477	-1 960 525
Sophantering och återvinning	-382 024	-385 688
Förvaltningsarvode drift (lokalvård och yttre skötsel)	-712 686	-640 211
Summa driftkostnader	-10 103 254	-8 739 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode, ekonomisk och tekniskt	-706 385	-629 217
IT-kostnader	-321 704	-318 363
Arvode, yrkesrevisorer	-29 050	-27 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 263	-68 560
Kreditupplysningar	-1 800	-2 888
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 726	-10 976
Kontorsmateriel	-7 594	-8 598
Telefon och porto	-10 022	-18 145
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-20 530	-20 530
Köpta tjänster	-174	-1 167
Konsultarvoden	-61 203	-23 041
Bankkostnader	-940	-927
Advokat och rättegångskostnader	0	-69 305
Övriga externa kostnader (i år jubileumsfest)	-53 628	-6 933
Summa övriga externa kostnader	-1 288 018	-1 205 902

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-141 410	-135 210
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-228 220	-135 840
Övriga kostnadsersättningar	0	-12 085
Övriga personalkostnader	-720	0
Sociala kostnader	-64 277	-62 227
Summa personalkostnader	-434 627	-345 362

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 329 770	-2 329 770
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 329 770	-2 329 770

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	214 656	205 712
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	214 656	205 712

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	67 264	111 526
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	26
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	193	0
Övriga ränteintäkter	0	155
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 458	111 707

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	310 636 004	310 636 004
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	310 636 004	310 636 004
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 991 532	-33 661 762
	- 35 991 532	- 33 661 762
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 329 770	-2 329 770
	- 38 321 302	- 35 991 532
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 38 321 302	- 35 991 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	272 314 702	274 644 472
Varav		
Byggnader	272 314 702	274 644 472
Taxeringsvärden		
Bostäder	532 000 000	532 000 000
Lokaler	12 876 000	12 876 000
	544 876 000	544 876 000
Totalt taxeringsvärde	544 876 000	544 876 000
varav byggnader	265 969 000	265 969 000
varav mark	278 907 000	278 907 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
4 472 andelar (garantikapitalbevis) i Riksbyggen á 500 kronor	2 236 000	2 236 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 236 000	2 236 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	75 675	105 240
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 260
Summa övriga fordringar	75 675	120 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	42 893	46 311
Förutbetalda försäkringspremier	112 328	109 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 940	37 122
Förutbetald renhållning	15 992	17 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 146	18 795
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 625	26 625
Förutbetald tomträtsavgäld	183 092	183 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 016	439 208

Not 14 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel, SBAB	18 651 677	17 580 995
Transaktionskonto, Swedbank	2 448 840	4 113 785
Summa kassa och bank	21 110 518	21 704 780

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	136 462 244	141 689 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-399 112	-398 533
Långfristig skuld vid årets slut	136 063 132	141 291 331

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,00%		4 858 892,00	0,00	4 858 892,00	0,00
SBAB	1,16%		19 540 868,00	0,00	368 728,00	19 172 140,00
SBAB	0,75%	2019-01-14	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,96%	2019-02-11	8 990 156,00	0,00	0,00	8 990 156,00
SWEDBANK	0,80%	2019-02-25	14 646 343,00	0,00	0,00	14 646 343,00
SBAB	0,91%	2019-03-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,83%	2019-05-20	15 128 608,00	0,00	0,00	15 128 608,00
SBAB	0,73%	2019-08-22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,00%	2019-09-16	9 759 641,00	0,00	0,00	9 759 641,00
SWEDBANK	1,09%	2020-02-25	23 075 026,00	0,00	0,00	23 075 026,00
SBAB	1,28%	2021-04-06	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,69%	2021-11-10	10 690 330,00	0,00	0,00	10 690 330,00
Summa			141 689 864,00	0,00	5 227 620,00	136 462 244,00

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	399 112	398 533
Summa övriga skulder till kreditinstitut	399 112	398 533

Not 17 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Mottagna depositioner	227 774	238 073
Skuld sociala avgifter och skatter	5 308	5 308
Avräkning hyror och avgifter	5 490	1 770
Övrigt	0	23 938
Summa övriga skulder	238 572	269 089

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	75 954	122 081
Upplupna driftskostnader	27 318	27 318
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 231	0
Upplupna elkostnader	17 804	17 406
Upplupna värmekostnader	80 573	56 094
Upplupna revisionsarvoden	28 800	28 000
Upplupna styrelsearvoden	239 732	176 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 682	84 813
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 373 911	1 332 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 926 005	1 844 394

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	175 556 000	175 556 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

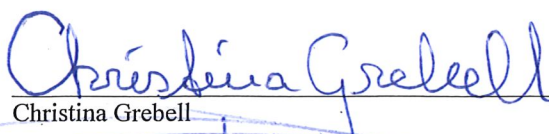
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

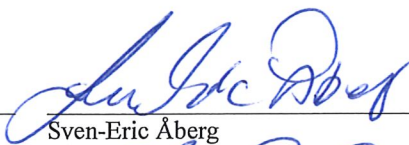
B

Styrelsens underskrifter

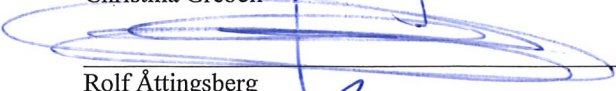
Stockholm 2018-11-13



Christina Grebell




Sven-Eric Åberg



Rolf Åttingsberg




Sven G Carlsson



Dan Lindqvist



Jan Wennberg



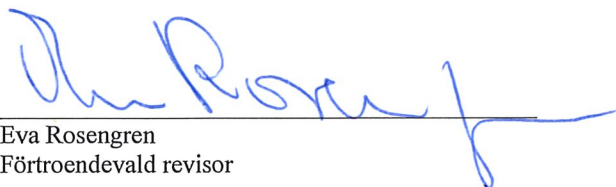
Caroline Rehn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-18

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Eva Rosengren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

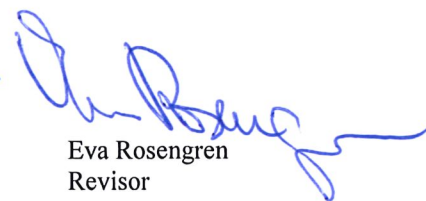
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-12-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Eva Rosengren
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

