
Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Hammarby Strand
Org nr: 716420-4724



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hammarby
Strand får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 682 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Att resultatet är bättre än föregående år beror bl a på att föregående år utfördes hissrenovering, detta år skulle renovering av tak påbörjats men p g a pandemin har dessa arbeten skjuts fram till kommande år.

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.

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:

| Hysesrätter | Lokaler | Garage | MC-platser |
|-------------|---------|--------|------------|
| 0 | 4 | 89 | 5 |

Total tomtarea 9 949 m²

Total bostadsarea 17 902 m²

Total lokalarea 335 m²

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 752 tkr och planerat underhåll för 1 778 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2021 och visar på ett underhållsbehov på 3 605 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 178 tkr i enlighet med plan på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|-----------|
| Underhållsadministration enl avtal | 54 620 |
| Föreningslokal | 20 576 |
| Cykelrum, golv soprum och tvättstugeutrustning | 127 210 |
| Ventilation | 546 201 |
| Armaturer trapphus, Tobaken 2 | 250 851 |
| Hissar | 158 085 |
| Låssystem | 192 843 |
| Hängrännor och portar | 283 541 |
| Pergola | 143 750 |
| Summa | 1 777 677 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|-----------|-----------|
| Målning trapphus och allmänna utrymmen | 2021-2022 | Pågår |
| Tak | 2022 | |
| Fasader | 2022-2023 | |

Se mer under avsnittet "Styrelsens ord"

M

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Christina Grebell | Ordförande | 2023 |
| Sven-Erik Åberg | Vice ordförande | 2022 |
| Dan Lindqvist | Ledamot | 2023 |
| Hans Hemström | Ledamot | 2022 |
| Jan Wennberg | Ledamot | Har avgått |
| Maria Lundstål | Ledamot | 2023 |
| Kristoffer Karlsson | Ledamot | Utsedd av Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Douglas Dahlgren | Suppleant | 2022 |
| Thomas Söderlund | Suppleant | 2022 |
| Yvonne Sedin Blank | Suppleant | Utsedd av Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--|----------------------|---------------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell | Auktoriserad revisor | 2022 |
| Johan Ohlander | Föreningsrevisor | 2022 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB | 2022 |
| Filip Kollén | 2022 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Alexander Raoufina, sammankallande | 2022 |
| Ulrica Simunde | 2022 |
| Gunnar Nilsson | 2022 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets händelser återfinns efter revisionsberättelsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

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

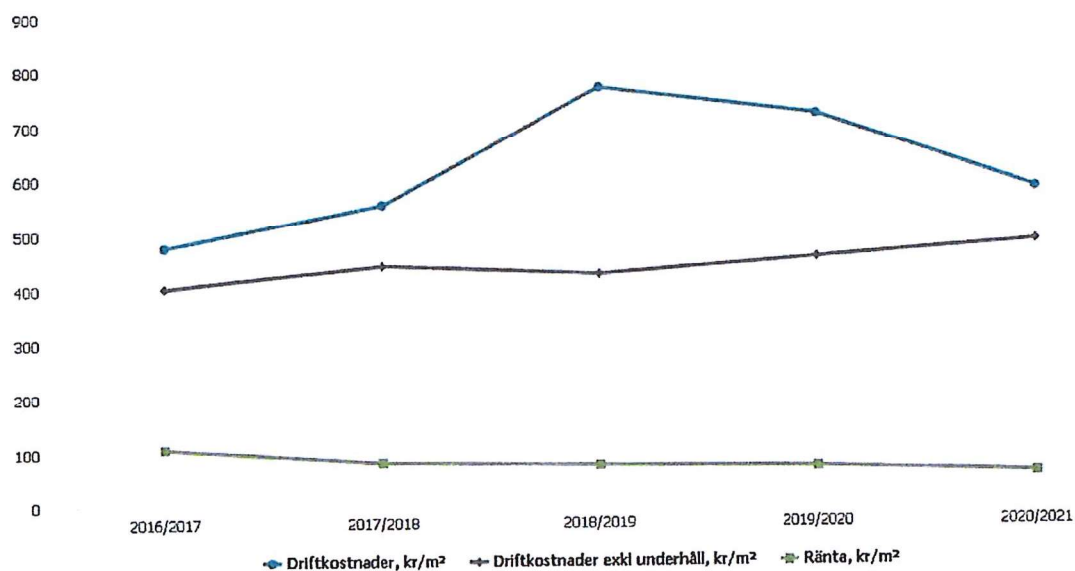
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 886 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 17 428 | 17 429 | 17 463 | 17 525 | 17 452 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 483 | -502 | -1 530 | 2 207 | 3 232 |
| Soliditet % | 55 | 54 | 54 | 51 | 52 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 886 | 886 | 886 | 886 | 886 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 578 | 706 | 767 | 553 | 556 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 481 | 442 | 425 | 441 | 402 |
| Ränta, kr/m ² | 56 | 69 | 74 | 79 | 105 |
| Lån, kr/m ² | 6 869 | 7 161 | 7 214 | 7 512 | 7800 |



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 140 131 000 | 888 603 | 0 | 5 330 756 | 9 397 984 | -501 626 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -501 626 | 501 626 |
| Reservering underhållsfond | | | | 4 178 000 | -4 178 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 777 677 | 1 777 677 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | 2 352 676 |
| Vid årets slut | 140 131 000 | 888 603 | 0 | 7 731 079 | 6 496 035 | 2 352 676 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 8 896 359 |
| Årets resultat | 2 352 676 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -4 178 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 777 677 |
| Summa | 8 848 712 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 8 848 712 |
|---------------------------------|------------------|

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

13

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 17 428 040 | 17 429 155 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 66 659 | 60 987 |
| Summa rörelseintäkter | | 17 494 699 | 17 490 142 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -10 601 572 | -12 878 264 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 068 210 | -1 161 161 |
| Personalkostnader | Not 6 | -376 206 | -408 212 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 329 770 | -2 329 770 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 375 758 | -16 777 408 |
| Rörelseresultat | | 3 118 941 | 712 734 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 214 656 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | | 34 486 | 43 311 |
| Räntekostnader | | -1 015 406 | -1 257 671 |
| Summa finansiella poster | | -766 264 | -1 214 360 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 352 676 | -501 626 |
| Årets resultat | | 2 352 676 | -501 626 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 9 | 265 325 392 | 267 655 162 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 265 325 392 | 267 655 162 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 10 | 2 236 000 | 2 236 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 236 000 | 2 236 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 267 561 392 | 269 891 162 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 11 | 75 675 | 75 675 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 387 714 | 1 024 773 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 463 389 | 1 100 448 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 17 701 403 | 18 005 181 |
| Summa kassa och bank | | 17 701 403 | 18 005 181 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 164 792 | 19 105 629 |
| Summa tillgångar | | 285 726 184 | 288 996 791 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-08-31 | 2020-08-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 141 019 603 | 141 019 603 | |
| Fond för yttre underhåll | 7 731 079 | 5 330 756 | |
| Summa bundet eget kapital | 148 750 682 | 146 350 359 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 6 496 036 | 9 397 984 | |
| Årets resultat | 2 352 676 | -501 626 | |
| Summa fritt eget kapital | 8 848 712 | 8 896 359 | |
| Summa eget kapital | 157 599 394 | 155 246 718 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 84 973 976 | 124 975 038 |
| Summa långfristiga skulder | | 84 973 976 | 124 975 038 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 40 292 894 | 5 616 336 |
| Leverantörsskulder | | 257 964 | 764 884 |
| Skatteskulder | | 36 776 | 39 396 |
| Övriga skulder | Not 15 | 258 578 | 259 973 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 306 602 | 2 094 447 |
| Summa kortfristiga skulder | | 43 152 814 | 8 775 035 |
| Summa eget kapital och skulder | 285 726 184 | 288 996 791 | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med förgående år förutom den delen av föreningens långfristiga Låneskuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020-09-01 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

A

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 15 835 594 | 15 821 606 |
| Hyrer, lokaler | 594 403 | 653 902 |
| Hyrer, garage | 972 947 | 972 947 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -1 248 | -43 868 |
| Bränsleavgifter | 26 344 | 24 568 |
| Summa nettoomsättning | 17 428 040 | 17 429 155 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Balkongunderhåll | 2 400 | 2 400 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 39 325 | 35 792 |
| Inkasso | 900 | 6 120 |
| Övriga rörelseintäkter | 24 034 | 16 675 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 66 659 | 60 987 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 777 677 | -4 809 114 |
| Reparationer | -751 689 | -590 874 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -446 474 | -439 994 |
| Tomträttsavgäld | -2 197 100 | -2 197 100 |
| Försäkringspremier | -306 264 | -242 732 |
| Kabel- och digital-TV | -572 736 | -558 980 |
| Återbäring från Riksbyggen | 9 100 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -85 053 | -18 798 |
| Serviceavtal | -35 987 | -14 375 |
| Sotning | 0 | -1 460 |
| Obligatoriska besiktningar | -33 383 | -5 138 |
| Snö- och halkbekämpning | -83 797 | -20 563 |
| Avflyttningsbesiktningar | -24 293 | -65 296 |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | -70 058 | -18 931 |
| Vatten | -390 641 | -367 577 |
| Fastighetsel | -435 594 | -367 006 |
| Uppvärmning | -2 235 558 | -2 057 621 |
| Sophantering och återvinning | -521 969 | -459 965 |
| Inre och yttre skötsel (lokalvård och trädgård) | -642 400 | -642 742 |
| Summa driftskostnader | -10 601 572 | -12 878 264 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode | -858 123 | -777 733 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -30 400 | -30 050 |
| Övriga förvaltningskostnader | -48 062 | -66 077 |
| Kreditupplysningar | -1 547 | -5 850 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -39 623 | -41 987 |
| Telefon | -24 789 | -19 034 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -21 130 | -20 910 |
| Konsultarvoden | -5 000 | -66 750 |
| Bankkostnader | -5 035 | -1 970 |
| Advokat och rättegångskostnader | -34 500 | -130 800 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 068 210 | -1 161 161 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -157 300 | -143 500 |
| Övriga ersättningar | 0 | -800 |
| Arvode uppdragstagare (vicevärd) | -99 230 | -111 340 |
| Arvode till förtroendevalda | -96 000 | -96 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | -3 900 | 0 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -1 000 |
| Sociala kostnader | -19 776 | -55 572 |
| Summa personalkostnader | -376 206 | -408 212 |

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

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 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

| | 2020-09-01 2021-08-31 | 2019-09-01 2020-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen (föreg år ingen utdelning pga Corona) | 214 656 | 0 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 214 656 | 0 |

Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 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 | -42 980 842 | -40 651 072 |
| | -42 980 842 | -40 651 072 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 329 770 | -2 329 770 |
| | -2 329 770 | -2 329 770 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -45 310 612 | -42 980 842 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 265 325 393 | 267 655 163 |

Varav

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 265 325 393 | 267 655 163 |
|-----------|-------------|-------------|

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 684 000 000 | 684 000 000 |
| Lokaler | 13 133 000 | 13 133 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 697 133 000 | 697 133 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>304 575 000</i> | <i>304 575 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>392 558 000</i> | <i>392 558 000</i> |

Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|------------------|------------------|
| 4 472 andelar i Riksbyggen á 500 kronor | 2 236 000 | 2 236 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 2 236 000 | 2 236 000 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 75 675 | 75 675 |
| Summa övriga fordringar | 75 675 | 75 675 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|----------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 22 992 | 27 944 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 72 464 | 161 336 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 53 796 | 56 010 |
| Förutbetald renhållning | 18 517 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 10 103 | 19 717 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 26 750 | 27 399 |
| Förutbetald tomträtsavgäld | 183 092 | 732 367 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 387 714 | 1 024 773 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 10 000 | 10 000 |
| Bankmedel, SBAB | 11 511 579 | 13 972 142 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 6 179 824 | 4 023 039 |
| Summa kassa och bank | 17 701 403 | 18 005 181 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|--|-------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 125 266 870 | 130 591 374 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 292 894 | -5 616 336 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 84 973 976 | 124 975 038 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| NORDEA | 0,59% | 2023-02-15 | 23 075 026,00 | | 0,00 | 23 075 026,00 |
| NORDEA *) | 0,60% | 2022-02-16 | 14 646 343,00 | | 0,00 | 14 646 343,00 |
| SWEDBANK *) | 0,64% | rörligt | 8 990 156,00 | | 0,00 | 8 990 156,00 |
| NORDEA | 0,33% | 2022-08-30 | 9 988 064,00 | | 0,00 | 4 900 000,00 |
| NORDEA | 0,69% | 2025-11-19 | 18 340 966,00 | | -5 088 064,00 | 18 124 966,00 |
| SBAB | 1,28% | 2021-04-06 | 10 000 000,00 | - 10 000 000,00 | | 0,00 |
| NORDEA | 0,79% | 2026-03-18 | 0,00 | +10 000 000,00 | | 0,00 |
| SBAB *) | 1,29% | 2021-11-10 | 10 690 330,00 | | 0,00 | 10 690 330,00 |
| SBAB *) | 1,03% | 2022-01-12 | 4 972 240,00 | | 0,00 | -20 440,00 |
| SWEDBANK | 0,83% | 2022-05-25 | 15 128 608,00 | | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 0,83% | 2023-10-11 | 9 759 641,00 | | 0,00 | 0,00 |
| SBAB | 1,30% | 2024-03-08 | 5 000 000,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Summa | | | 130 591 374 | 0,00 | -5 324 504 | 125 266 870 |

*) Lånen sätts om under kommande verksamhetsår och bokförs därför som kortfristiga, styrelsen har dock för avsikt att binda lånen på nya löptider.

Not 15 Övriga skulder

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner | 258 578 | 254 407 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 5 566 |
| Summa övriga skulder | 258 578 | 259 973 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 76 770 | 58 849 |
| Upplupna driftskostnader | 31 350 | 29 893 |
| Upplupna elkostnader | 22 200 | 20 576 |
| Upplupna vattenavgifter | 67 133 | 62 629 |
| Upplupna värmekostnader | 97 914 | 89 128 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 25 829 | 32 504 |
| Upplupna revisionsarvoden | 31 000 | 30 100 |
| Upplupna styrelsearvoden | 186 580 | 286 075 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 89 646 | 11 360 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 250 851 | 58 375 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 427 329 | 1 414 958 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 306 602 | 2 094 447 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2021-08-31 | 2020-08-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 175 556 000 | 175 556 000 |

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

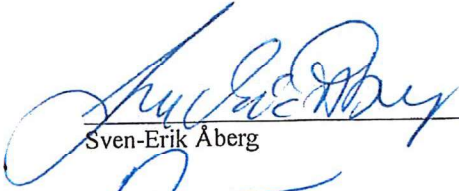
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

19

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-11-16

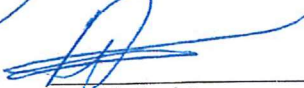
Ort och datum



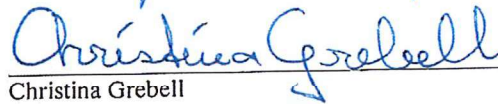
Sven-Erik Åberg



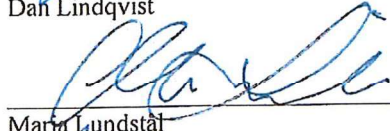
Douglas Dahlgren (ersätter Jan Wennberg)



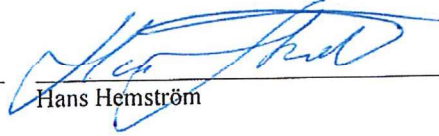
Dan Lindqvist



Christina Grebell



Maria Lundstam



Hans Hemström



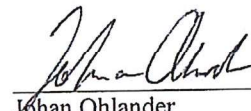
Kristoffer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-01

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Johan Ohlander
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 2020-09-01—2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad

av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Medrevisorns 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 2020-09-01—2021-08-31 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 *Revisorns 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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.

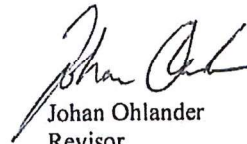
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott 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 2022-08-01



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Johan Ohlander
Revisor

Styrelsens ord

Verksamhetsåret som gått (20-09-01--21-08-31)

Det gångna verksamhetsåret har som vanligt varit ett intensivt år med många aktiviteter som tagit mycket tid och arbete. Dessutom har Pandemin försvårat styrelsearbetet och flera aktiviteter har blivit inställda såsom föreningsdag och julgranständningen. Årsstämman kunde inte genomföras på sedvanligt vis pga pandemin utan genomfördes i stället som Poströstning. De planerade antalet styrelsemöten och tekniska möten har genomförts, de flesta har genomförts digitalt. Dessutom har ett stort antal möten med olika entreprenörer genomförts.

Föreningen har genomfört viktiga projekt såsom:

- Ekonomi
- Passagesystemet
- Rengöring av ventilationssystemet
- Underhållsarbeten
- Besiktningar
- Föreningslokalen/med möjlighet att övernatta
- Åtgärder för att förhindra vattenskador i gemensamma utrymmen
- Åtgärder mot stölder
- Trädgården

Ekonomi

Styrelsen har som vanligt fortsatt arbetet med att hålla räntekostnaderna på en så låg nivå som möjligt och med bibehållen flexibiliteten. Vid budgetårsskiftet amorterades 5 miljoner av från föreningens lånestock. Eftersom detta gjordes precis vid skiftet så bokfördes det på förra budgetåret.

Passagesystemet

Omställningen till pac-brickor genomfördes i alla portar. Möjligheten att även kunna öppna respektive port med sin mobiltelefon genomfördes också. En av fördelarna med detta system är att styrelsen själv kan blockera en bricka om den skulle bli borttappad. Så håll koll på brickorna och är ni osäkra på om brickan är borta eller ej så meddela styrelsen direkt så att spärrning sker, hittar ni brickan är det enkelt för styrelsen att öppna den igen. Efter midnatt behövs bricka samt kod.

Rengöring av våra ventilationssystem

Eftersom den senaste OVK-kontrollen inte blev godkänd så beslutade styrelsen med en fullständig rengöring av vårt ventilationssystem. När restriktionerna infördes återstod en fastighet vilket då fördröjde slutförandet av arbetet. Detta är nu genomfört och en hel del fel uppdagades i bostäderna

TebeVent åtgärdar alla fel. Några boende har upplevt att ljudet från fläktarna (som sitter uppe i taket) har ökat i ljudstyrka. Det är inte ljudstyrkan som har ökat utan tack vara att det nu är rent i våra kanaler så hörs även ljudet bättre.

Även föreningens gemensamma fläktar är rengjorda och olika delar är bytta så att vårt flöde ska vara på topp.

Underhållsarbeten

Dropplisten som vi på prov satt upp från terrassen Tegelviksgatan 55 har visat sig fungera bra. Även förbättring av färgen på fasaden nedanför är genomförd och ser bra ut. Endast nödvändiga fasad och takarbeten genomfördes.

Belysningen i Tobaken 2 gemensamma utrymmen har uppgraderats och överflödiga belysning har tagits bort.

Besiktningar

Årlig besiktning av gården är gjord utan större anmärkningar, normal förslitning, men mycket börjar bli slitet och behöver inom snar framtid åtgärdas.

Den årliga portbesiktningen är också utförd, även där normal förslitning. Samtliga trösklar i portarna är inoljade (måste göras varje år) och där det har funnits behov har även vissa portar, framför allt de som ligger i söderläge, fått ny lack.

Även den årliga underhållsbesiktningen är gjord och även där normal förslitning.

Väggplattorna i portarna Tobaken 2 som var lösa har åtgärdats och entreprenören har kollat samtliga plattor att de sitter fast.

Brandbesiktning är gjord och enligt brandskyddsansvarige så var resultatet bra med några undantag. Det är varje medlems skyldighet att se till att inget ställs i gemensamma utrymmen.

Föreningslokalen/med möjlighet att övernatta

Föreningslokalen blev klar. Pga pandemin kunde lokalen endast nyttjas som övernattningsrum eftersom det bara fick vistas två personer i lokalen.

Åtgärder för att förhindra vattenskador i gemensamma utrymmen

Samtliga brandluckor är tätade så att inget vatten ska kunna tränga igenom.

Tyvärr så har det fortfarande förekommit vattenskador i lägenheterna, vilket påverkar föreningens ekonomi. Styrelsen vill återigen påminna om vikten av att hålla koll på badrum, toaletter och kök, framför allt där det finns plastmattor.

Åtgärder mot stölder

Samtliga cykelrumsdörrar som leder direkt mot gården är nu inlagda i föreningens pac-brick system. Se även texten under "passagesystemet" vilka fördelar endast pac-brick systemet har.

Byglar för att kunna låsa fast sin cykel har satts upp i samtliga cykelrum och kommer att kompletteras under nästa budgetår.

Trädgården

Renoveringen av Pergolan är gjord med både en helt ny mur och staket med överbyggnad av halva pergolan, i trä. Nya plantor är planterade och ska växa upp över taket samt buskar runt om.

I övrigt så har normala underhållsarbeten genomförts och träden har beskurits som vanligt.

Övrigt

Kontrakt har skrivits med nya ägare både till Pizzerian med namnet Il nostro och till Caféet med namnet Cafe Lava.

Verksamhetsplan för kommande år (21-09-01—22-08-31)

Covid 19 pandemin har försvårat arbetet för styrelsen och flera arbeten har blivit uppskjutna tills vidare. Vi har planerat att genomföra 11 styrelsemöten, 11 tekniska möten samt två planeringskvällar. Dessutom tillkommer ett antal entreprenörmöten för fastigheternas underhåll.

Nedanstående punkter har vi beslutat att lägga fokus på under kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Underhållsmålning av gemensamma utrymmen i Tobaken 2
- Takmålning
- Fasadutredning/fasadmålning
- Balkongräckenas överliggare
- Åtgärder mot stölder
- Trädgård
- Gemensamma aktiviteter, Julgranständning, föreningsdag och mingel vid årsstämman
- Övrigt

Ekonomi

Styrelsen fortsätter arbetet med att hålla räntekostnader på en så låg nivå som möjligt med bibehållen flexibilitet. Föreningen har ett antal långivare som man jobbar med för att få fram den mest förmånliga räntan. Under detta budgetår kommer det vara stora underhållskostnader som exempelvis uppfräschning (målning) i gemensamma utrymmen Tobaken 2, droplister på tak, säkerhetsanordningar tak, målning av tak samt utredning/målning av våra fasader.

I mån av utrymme är planerna att kunna amortera något lån men det beror på underhållskostnader för det kommande budgetåret.

Obligatorisk ventilationskontroll

Rengöring av ventilationskanaler är inte färdigställd i alla lägenheter. Orsaken till förseningen av rengöringen är pandemin. OVK genomförs när rengöringen är genomförd. Förhoppningsvis kan det räcka med stickprov, men det blir företaget som gjorde OVK's beslut.

Underhållsmålning gemensamma utrymmen (ex trappuppgångar) Tobaken 2

Offerter är intagna och målning kommer att påbörjas under Q4 2021 och planeras vara klart under Q1-Q2 2022.

Tak

Under året har besiktning av tak genomförts. Vid detta tillfälle har brister identifierats vad gäller taksäkerhet samt att droplister saknas på vissa ställen. Styrelsen planerar att genomföra ovanstående åtgärder under våren 2022 och planeras vara klart samma sommar.

Fasadunderhåll

Under året som gått har det kommit in flera rapporter angående skador på våra fasader. Vid närmre besiktningar visar det sig att det är dags att måla våra fasader. M h t yttre påverkan erfordras att fasadmålning måste genomföras snarast. Arbetet påbörjas i anslutning till att takarbetena är klar, d v s sommaren 2022.

Balkongräckenas överliggare

Vid närmre syn av samtliga balkongräckens överliggare är det flera som är i dåligt skick. Några boende har också helt enkelt tagit bort överliggarna, för att slippa underhållet av dess överliggare. Enligt våra stadgar är det lägenhetsinnehavaren som är skyldig att underhålla överliggarna. Att ändra något på utseendet av våra fasader kan inte föreningen själva besluta om utan det är kommunen som fastslår hur fasader ska se ut. Styrelsen har vid flera tillfällen varit i kontakt med kommunen och frågat om man kan ta bort överliggarna, men hitintills fått negativt svar på denna fråga.

Styrelsen har tidigare förmedlat en kontakt för att underhålla balkongöverliggarna, men med hänsyn till antalet som var intresserade, tackade kontakten nej till fortsatt arbete. En arbetsgrupp i styrelsen är utsedd för att fortsätta arbetet och försöka ro detta i land.

Åtgärder mot stölder

Styrelsen kommer att undersöka om det finns bättre cykelställ (utemiljö) att inköpas och monteras på gården, där man kan låsa fast cykeln på ett betydligt bättre sätt än vad vi har idag.

Trädgård

Vid målning av våra fasader kommer sannolikt vissa träd och buskar få "stryka på foten". Träden på Nackagatan är också ett bekymmer, träden står lite för nära husfasaden, vår trädgårdsmästare Azalea funderar på vad man kan göra åt detta. Gällande våra växter så är det en hel del som behöver kompletteras. Ni har säkert sett att det saknas växter på flera ställen och där kommer det planteras nya så fort det är säsong.

Gemensamma aktiviteter julgranständning, föreningsdags och mingel vid årsstämman

Julgranständningen den 1 advent med lussebullar, kaffe, saft och glögg planeras som vanlig och vi får hoppas att inte pandemin sätter stopp för detta. Grantändningen är kl 15.00 och om barn vill hänga upp julgransprydnadssaker i granen så går det väldigt bra.

Mingel innan årsstämmans början kommer att genomföras sedvanligt. Föreningsdagen hoppas vi också kunna genomföra under våren. Men allt hänger lite på Corona 19 och hur restriktionerna är vid respektive tillfälle.

Föreningsstämman är planerad till den 16 februari, lokal Pumpan Tullgårdstorget.

Föreningsdagen planeras under maj månad 2022, där vi hjälps åt att bl.a städa ut våra cykel-/barnvagns-/hobbyrum. Även enklare trädgårdsarbeten kommer att behövas. Därefter har vi som vanligt "loppis" vid utgången mot kajen. Under förmiddagen kommer kaffe, saft, bullar o kakor serveras. När arbetena börjar bli klara, eftermiddag, grillar vi korv tillsammans och föreningen bjuder på vin, saft till barnen.

Övrigt

Under året kommer styrelsen tillse att utsortering sker i samtliga barnvagns-/cykelrum. Mtrl som ej är aktivt kan ej stå kvar i respektive utrymme utan måste tas om hand av resp ägare.

Mtrl som ställs i dessa utrymmen skall vara märkta med **namn** och **3-siffriga** lägenhetsnumret.

Önskemål att sätta upp fler krokare både i barnvagns-/cykelrum har inkommit till styrelsen. Styrelsen kommer att undersöka detta och där det går kommer fler krokare sättas upp.

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.

Gnom 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planliga 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, fastighetsservice 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

