

---

# Årsredovisning

RB BRF Hammarby  
Strand  
Org nr: 716420-4724

2021-09-01 – 2022-08-31





## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hammarby  
Strand får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Årets resultat är lägre än förra året.

Det beror på att föreningen bytt redovisningsprincip och gått från K2 regelverket till K3 regelverket. Det innebär att byggnaden delas in i olika komponenter (delar) istället för att skrivas av som en enhet.

Det ger högre avskrivningskostnader då vissa komponenter har en kortare avskrivningstid.

Men ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi på sikt.

Om t ex en fasadrenovering på 10 miljoner utförs så innebär K3 att kostnaden får fördelas på 40 år.

Skulle K2 tillämpas måste hela kostnaden belasta resultatet det året underhållsätgården utförs.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

*I resultatet ingår avskrivningar med 6 059 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 321 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 hos Folksam.

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	4	89	5

Total tomtarea	9 949 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 902m <sup>2</sup>
Total lokalarea	335 m <sup>2</sup>

Garagen har en taxerad yta på 1365 m<sup>2</sup>

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 847 tkr och planerat underhåll för 2 116 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan senast i januari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 3 635 tkr per år för de närmaste 10 åren. I denna kostnad ingår även investeringskostnader (ersättningskomponenter). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 451 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Lokaler, fönster	36 082
Golv garage	108 715
Fästen cyklar	56 298
Målning trapphus	1 466 942
Tvättstugeutrustning	29 125
Byte avloppsrör	281 013
Åtgärder ventilation efter OVK	137 741
<b>Summa</b>	<b>2 115 916</b>

Takarbeten har utförts och bokförts som investering. Se sid. 14, Not 9.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2025-2026	Se mer under avsnittet "Styrelsens ord"

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Grebell	Ordförande	2023
Sven-Erik Åberg	Vice ordförande	2024
Dan Lindqvist	Ledamot	2023
Tora Thorslund	Ledamot	2024
Hans Hemström	Ledamot	2024
Maria Lundstål	Ledamot	2023
Johan Vakoneimi	Ledamot	Har utsetts men slutat på Riksbyggen
Thomas Nylén	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sigbrit Wolgast	Suppleant	2023
Thomas Söderlund	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB, Joakim Mattsson	Revisor	2023
Johan Östberg	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB	2023
Marie Fröberg	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 333 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 329 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2014 då avgifterna höjdes med 1%.

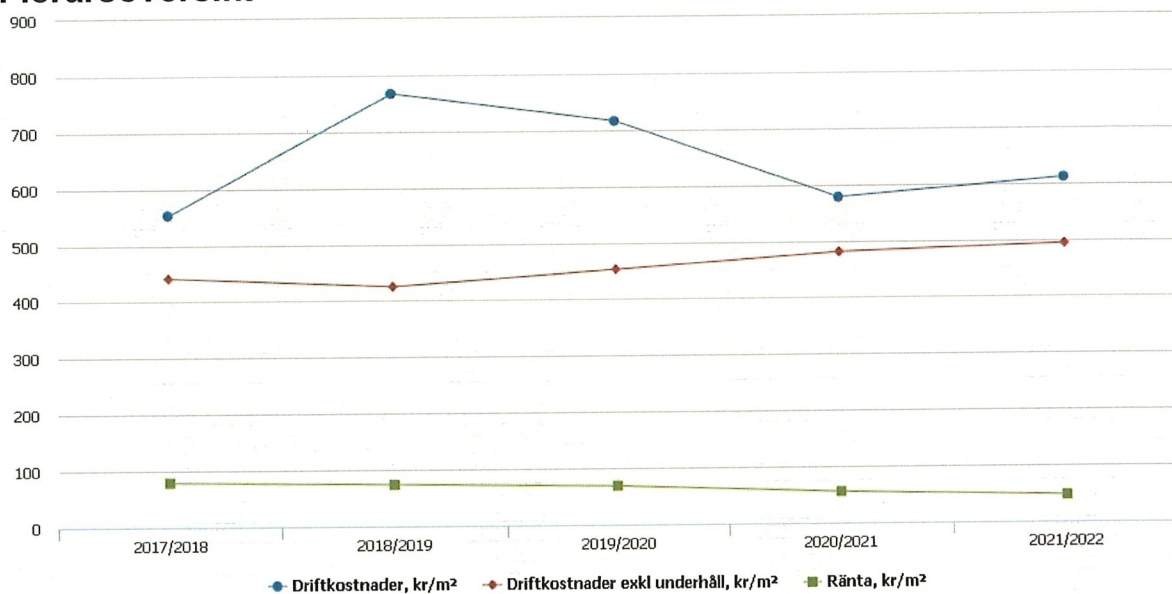
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 886 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	17 435	17 428	17 429	17 463	17 525
Resultat efter finansiella poster	-1 738	2 483	-502	-1 530	2 207
Soliditet %	56	55	54	54	51
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	886	886	886	886	886
Driftkostnader, kr/m²	611	578	706	767	553
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	494	481	442	425	441
Ränta, kr/m²	48	56	69	74	79
Lån, kr/m²	6 558	6 869	7 161	7 214	7 512

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 131 000	888 603	0	7 731 079	6 496 036	2 352 676
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 352 676	-2 352 676
Reservering underhållsfond				2 451 000	-2 451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 115 916	2 115 916	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 738 480
<b>Vid årets slut</b>	<b>140 131 000</b>	<b>888 603</b>	<b>0</b>	<b>8 066 163</b>	<b>8 513 628</b>	<b>-1 738 480</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 848 712
Årets resultat	-1 738 480
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 115 916
<b>Summa</b>	<b>6 775 148</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **6 775 148**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 435 293	17 428 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 807	66 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 512 100</b>	<b>17 494 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader (se spec. sid. 3)		-2 115 916	-1 777 677
Driftskostnader	Not 4	-9 017 901	-8 823 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 053 651	-1 068 210
Personalkostnader	Not 6	-411 078	-376 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 059 172	-2 329 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 657 718</b>	<b>-14 375 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 145 618</b>	<b>3 118 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	214 656	214 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 481	34 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 999	-1 015 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-592 862</b>	<b>-766 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 738 480</b>	<b>2 352 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 738 480</b>	<b>2 352 676</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9	261 117 095	265 325 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 117 095</b>	<b>265 325 392</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	2 236 000	2 236 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 236 000</b>	<b>2 236 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 353 095</b>	<b>267 561 392</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		800	0
Övriga fordringar	Not 11	72 697	75 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	990 260	387 714
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 063 757</b>	<b>463 389</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	14 393 229	17 701 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 393 229</b>	<b>17 701 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 456 986</b>	<b>18 164 792</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>278 810 081</b>	<b>285 726 184</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	140 131 000	140 131 000	
Upplåtelseavgifter	888 603	888 603	
Fond för yttre underhåll	8 066 163	7 731 079	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>149 085 766</b>	<b>148 750 682</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 513 628	6 496 036	
Årets resultat	-1 738 480	2 352 676	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 775 148</b>	<b>8 848 712</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>155 860 914</b>	<b>157 599 394</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 836 773	84 973 976
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 836 773</b>	<b>84 973 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	67 769 141	40 292 894
Leverantörsskulder		903 715	257 964
Skatteskulder		33 472	36 776
Övriga skulder	Not 15	311 851	258 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 094 215	2 306 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>71 112 394</b>	<b>43 152 814</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>278 810 081</b>	<b>285 726 184</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 738 480	2 352 676
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	6 059 172	2 329 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 320 693</b>	<b>4 682 446</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-600 368	637 059
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	483 333	-298 779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 203 658</b>	<b>5 020 726</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 850 875	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 850 875</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 660 956	-5 324 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 660 956</b>	<b>-5 324 504</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 308 173</b>	<b>-303 778</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>17 701 403</b>	<b>18 005 181</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>14 393 230</b>	<b>17 701 403</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).  
*Detta är första året som K3 tillämpas, jämförelsetalen 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 intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnad	Årlig avskrivnings %	Återstående tid år
Stomme och stomkompletteringar	1,00%	103
Stammar	3,50%	29
Värme (energi)	11,80%	8
Styr och regler	7,45%	13
Tak	4,00%	24
Fönster	4,24%	23
Balkonger	7,36%	14
Elinstallationer	4,27%	23
Hissar	5,36%	19

Samtliga avskrivningar är linjära.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 828 594	15 835 594
Hyror, lokaler	609 068	594 403
Hyror, garage	972 947	972 947
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 248	-1 248
Bränsleavgifter, lokaler	25 932	26 344
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 435 293</b>	<b>17 428 040</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Balkongunderhåll	2 564	2 564
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 509	39 325
Föreningslokal med övernattningsmöjlighet	18 100	0
Inkasso	0	900
Övriga rörelseintäkter	23 634	23 870
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>76 807</b>	<b>66 659</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Reparationer	-847 274	-751 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-476 814	-446 474
Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 100
Försäkringspremier *)	-264 823	-306 264
Kabel- och digital-TV	-568 205	-572 736
Återbäring från Riksbyggen	10 900	9 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 119	-85 053
Serviceavtal	-36 255	-35 987
Obligatoriska besiktningar	-25 872	-33 383
Snö- och halkbekämpning	-59 683	-83 797
Avflyttningsbesiktningar	-9 769	-24 293
Förbrukningsmaterial	-48 701	-70 058
Vatten	-415 847	-390 641
Fastighetsel	-511 733	-435 594
Uppvärmning	-2 347 841	-2 235 558
Sophantering och återvinning	-523 321	-521 969
Inre och yttre skötsel	-686 444	-642 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 017 901</b>	<b>-8 823 895</b>

\*) skillnaden mellan åren beror på periodiseringsfel i bokföringen, premie 2021= 217 392, premie 2022= 2885 38

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-719 932	-858 123
Arvode, yrkesrevisorer	-30 075	-30 400
Övriga förvaltningskostnader	-40 228	-48 062
Kreditupplysningar	-237	-1 547
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 777	-39 623
Telefon	-34 932	-24 789
Medlems- och föreningsavgifter	-21 230	-21 130
Konsultarvoden	-5 000	-5 000
Bankkostnader	-3 825	-5 035
Advokat och rättegångskostnader	-146 300	-34 500
Övriga externa kostnader (temperaturutredningar Sthlm Stad)	-23 115	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 053 651</b>	<b>-1 068 210</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-170 770	-189 405
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-172 500	-163 125
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 900
Sociala kostnader *)	-67 808	-19 776
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-411 078</b>	<b>-376 206</b>

\*) skillnaden mellan åren beror på periodisering i bokföringen, kostnad 2021=54 876, kostnad 2022=46 101

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-6 059 172	-2 329 770
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-6 059 172</b>	<b>-2 329 770</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	214 656	214 656
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>214 656</b>	<b>214 656</b>

**Not 9 Byggnader**  
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	<b>310 636 004</b>	<b>310 636 004</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, tak	1 850 875	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>312 486 879</b>	<b>310 636 004</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-45 310 612	-42 980 842
	<b>-45 310 612</b>	<b>-42 980 842</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 059 172	-2 329 770
	<b>-6 059 172</b>	<b>-2 329 770</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 369 784</b>	<b>-45 310 612</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>261 117 095</b>	<b>265 325 392</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	261 117 095	265 325 392
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	927 000 000	684 000 000
Lokaler	14 871 000	13 133 000
	<b>941 871 000</b>	<b>697 133 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		
varav byggnader	379 999 000	304 575 000
varav mark	561 872 000	392 558 000
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
4 472 andelar i Riksbyggen å 500 kronor.	2 236 000	2 236 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 236 000</b>	<b>2 236 000</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skattekonto	72 697	75 675
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>72 697</b>	<b>75 675</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	47 199	22 992
Förutbetalda försäkringspremier	96 179	72 464
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 298	53 796
Förutbetald renhållning	20 200	18 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 267	10 103
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 750	26 750
Förutbetald tomträttsavgäld	732 367	183 092
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>990 260</b>	<b>387 714</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel, SBAB	12 446 853	11 511 579
Transaktionskonto, Swedbank	1 936 376	6 179 824
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 393 229</b>	<b>17 701 403</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	119 605 914	125 266 870
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 123 333	-39 738 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-645 808	-554 110
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 836 773</b>	<b>84 973 976</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,79%	2022-08-30	4 900 000,00	0,00	4 900 000,00	0,00
SWEDBANK **)	0,82%	2022-11-28	8 990 156,00	0,00	0,00	8 990 156,00
SBAB **)	1,41%	2023-01-22	4 951 800,00	0,00	22 136,00	4 929 664,00
NORDEA **)	0,59%	2023-02-15	23 075 026,00	0,00	0,00	23 075 026,00
NORDEA **)	0,37%	2023-02-16	14 646 343,00	0,00	146 464,00	14 499 879,00
SWEDBANK	1,58%	2023-05-28	15 128 608,00	0,00	0,00	15 128 608,00
SBAB	0,83%	2023-10-11	9 759 641,00	0,00	0,00	9 759 641,00
SBAB	1,30%	2024-03-08	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB		2021-11-10	10 690 330,00	-10 690 330,00	0,00	0,00
SWEDBANK *)	0,62%	2024-10-25	0,00	+10 690 330,00	160 356,00	10 529 974,00
NORDEA	0,69%	2025-11-19	18 124 966,00	0,00	432 000,00	17 692 966,00
NORDEA	0,79%	2026-03-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>125 266 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 660 956,00</b>	<b>119 605 914,00</b>

\*) Swedbank tog över lånet i samband med omsättningen

\*\*\*) Lånen ska sättas om nästa år och bokförs därför som kortfristig skuld.



**Not 15 Övriga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Mottagna depositioner	258 578	258 578
Skuld sociala avgifter och skatter	40 912	0
Övrigt (fel inbetalning som regleras efter 1 sep. 2022)	12 361	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>311 851</b>	<b>258 578</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	85 586	76 770
Upplupna driftskostnader	64 761	31 350
Upplupna elkostnader	29 003	22 200
Upplupna vattenavgifter	71 829	67 133
Upplupna värmekostnader	93 978	97 914
Upplupna kostnader för renhållning	24 022	25 829
Upplupna revisionsarvoden	31 200	31 000
Upplupna styrelsearvoden	211 000	186 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 000	89 646
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	250 851
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 407 836	1 427 329
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 094 215</b>	<b>2 306 602</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
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.



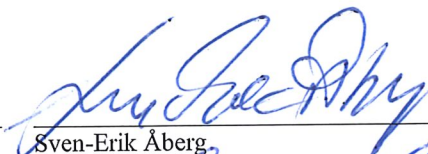
## Styrelsens underskrifter

Stockholm 2022-11-15

Ort och datum



Christina Grebell



Sven-Erik Åberg



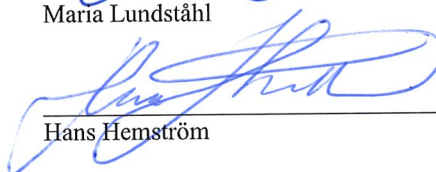
Dan Lindqvist



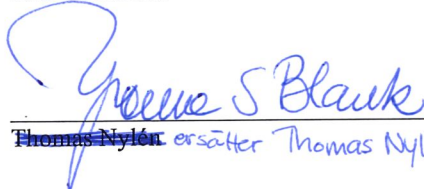
Maria Lundstahl



Tora Thorslund



Hans Hemström

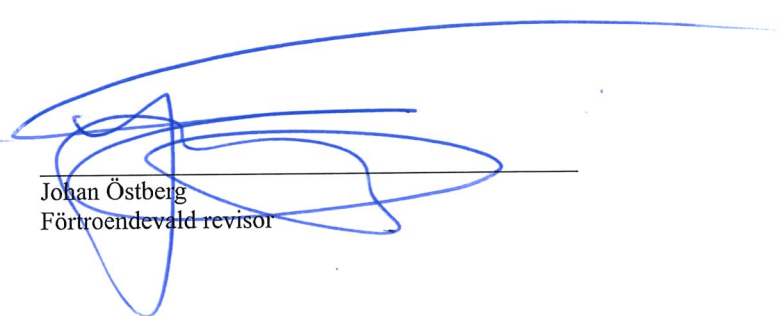


~~Thomas Nylén~~ ersätter Thomas Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-20

BoRevision AB

  
Joakim Mattsson

  
Johan Östberg  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 2021/2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020/2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 februari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Hammarby Strand för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 vinst eller förlust. 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 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 vinst eller förlust, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Johan Östberg  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Johan Östberg

Internrevisor

Serienummer: 19641103xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2022-12-16 16:12:21 UTC



## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-12-20 08:33:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsåret som gått 21-09-01—22-08-31

Det gångna verksamhetsåret har som vanligt varit ett intensivt år med många aktiviteter som tagit mycket tid och arbete. Årsstämman genomfördes på sedvanligt vis likaså föreningsdagen och julgranständningen. De planerade antalet styrelsemöten och tekniska möten har genomförts. Dessutom har styrelsen deltagit i ett stort antal extra möten med bl.a. entreprenörer, hantverkare m.fl.

Föreningen har genomfört viktiga projekt såsom:

- 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 har som vanligt fortsatt arbetet med att hålla räntekostnaderna på en så låg nivå som möjligt. Under verksamhetsåret har utöver den obligatoriska amorteringen även amorterat av ett lån på ca 5 miljoner från föreningens lånestock.

### Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Rengöring av ventilationskanaler är under verksamhetsåret fortfarande inte färdigställd p.g.a. felaktigheter i ett antal lägenheter.

### Underhållsmålning av gemensamma utrymmen i Tobaken 2

Målningen är utförd och besiktad.

### Takmålning

Innan själva målningen, genomfördes en grundlig upprustning av takens säkerhet innefattande personskydd och snörasskydd. Därefter målades samtliga tak. Allt är besiktad och godkänt.

### Fasadutredning/fasadmålning

Med tanke på att räntorna och kostnaderna börjar gå upp tog styrelsen ett beslut på att besikta fasaderna. Det konstaterades att det var möjligt att skjuta på den totala fasadmålningen därför har endast akuta skador åtgärdats.

### Balkongräckenas överliggare

Flera lägenhetsinnehavare har på ett föredömligt sätt åtgärdat sina överliggare. Men tyvärr finns det *fortfarande* flera som är i mycket dåligt skick och som måste åtgärdas. Några boende har t.o.m. tagit bort överliggarna vilket inte heller är tillåtet enligt föreningens stadgar och gällande bygglov.



## **Åtgärder mot stölder**

I samtliga cykelrum är det nu kompletterat med golvbyglar avsedda för fastlåsning. Samtliga cykelrum som har dörr direkt ut mot gården har fått brytskydd på dörrarna. Dessutom är rörelsebelysning uppsatt utanför cykelrum där det ofta varit inbrottsförsök.

## **Trädgård**

Besiktning av barnens lekhörna är som vanligt genomförd utan anmärkningar. Normala underhållsarbeten har genomförts som trädbeskärning, underhåll av trädgårdsmöbler m.m. Gårdsbelysning på Tobaken 2 är utbytt till lågenergilampor (Led).

## **Gemensamma aktiviteter**

Julgranständningen 1 advent kunde äntligen genomföras på sedvanligt sätt med lussebullar, kaffe, saft och glögg.

Mingel i samband med årsstämman genomfördes, trevligt som vanligt.

Till glädje för alla kunde vi genomföra föreningsdagen på våren. Alla närvarande hjälptes åt att städa ur barnvagns-/cykelrum/hobbyrum. Enklare trädgårdsarbeten genomfördes.

Hoppborgen gjorde som vanligt succé. Loppisen var väldigt besökt. På fm serverades kaffe, saft, bullar o kakor. Under eftermiddagen grillade vi korv och dryck serverades till både stora och små.

## **Övrigt**

Där önskemål inkommit till styrelsen om flera krokar i barnvagnsrum, är dessa monterade. Sjöstadens Livs övergick till ny ägare den 15 mars 2022.

## **Verksamhetsplan för kommande år (22-09-01—23-08-31)**

Covid 19 pandemin är äntligen förhoppningsvis slut. Men dessvärre har den ersatts av annat problemområde, lågkonjunkturen. Vilket påverkar ränteläget, inflationen, el-, värme-, vatten-, underhåll-, tjänste- och materialkostnad. Ovanstående gör att vår planering för verksamhetsåret kan bli något osäker.

Nedanstående punkter är vårt fokus under kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Omställning till egen bostadsrättsförening samt ändring av stadgarna
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Fasadutredning/fasadmålning
- Balkongräckenas överliggare
- Trädgård
- Solcellspaneller
- Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftsventilation
- Sortering av matavfall
- Stamspolningar
- Gemensamma aktiviteter, (julgranständning, föreningsdag och mingel vid årsstämman)

## **Ekonomi**

Styrelsen fortsätter arbetet med att hålla räntekostnader på en så låg nivå som möjligt med bibehållen flexibilitet. Vi kommer under våren att försöka få fram tänkbara scenarier för utveckling av ekonomin några år framåt. Under året utöver normala underhållskostnader tillkommer Stamspolning samt upprustning av trädgården.

## **Årsvgifter**

Vid budgetarbetet i juni beslutades att avgiften ska höjas med 2 procent fr.o.m. 1 januari 2023. På grund av rådande världsläge kan det bli aktuellt med någon ytterligare höjning av avgiften under verksamhetsåret.

## **Omställning till egen bostadsrättsförening**

Styrelsen har inte på flera år varit nöjda med förvaltningen från Riksbyggen, både vad gäller kostnaderna och kvaliteten på utfört arbete. Bristerna har medfört att vi har varit tvungna att anlita egna fackmän (utanför Riksbyggens organisation) för att åtgärda problemen, med extra kostnader som följd. Detta har medfört att Styrelsen har sagt upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen.

Styrelsens intention under kommande verksamhetsår är att anlita en ekonomisk rådgivare för att hjälpa oss att hitta en ny ekonomisk förvaltare. Vad gäller den tekniska förvaltningen kommer styrelsen skriva avtal direkt med ett antal entreprenörer.

För att göra detta möjligt krävs ändring av våra stadgar, eftersom vi ska bli en egen bostadsrättsförening, utan koppling till Riksbyggen. Detta

kräver två föreningsstämmor (en ordinarie plus en extra).

Styrelsen har utsett ett arbetsutskott som kommer att genomföra 9-12 arbetsmöten under verksamhetsåret. Styrelsen kommer till stämman äska särskilt arvode för arbetsutskottets uppgifter.

## **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

Restarbeten efter rengöringen är klara. Det som nu återstår är ett antal stickprovskontroller för att få OKV godkänd.

OVK för våra uthyrningslokaler ska ske vart 3:e år, måste göras under verksamhetsåret.

## **Fasadutredning/fasadmålning**

Kostnader för varor och tjänster har stigit enormt vilket gjorde att styrelsen genomförde en besiktning på våra fasader, för att se om det fanns möjlighet att skjuta på den totala (stora) fasadmålningen. Besiktningen visade att vi kan skjuta på fasadmålningen om vi under tiden lappar och lagar eventuella skador. Samt att besiktning sker varje år.

## **Balkongräckenas överliggare**

Trots alla påminnelser om bostadsrättsinnehavarens skyldighet att underhålla överliggarna på balkongräcket, finns det fortfarande de som inte har åtgärdat överliggarna. Styrelsen vill påpeka att ju längre man väntar med underhållet ju dyrare blir det. Vid försäljning kommer statusen på överliggarna finnas med i avflyttningskontrollen med både text och foto. Vilket i sin tur kan dra ned värdet både på lägenheten och fastigheten i stort. Brister i avflyttningskontrollen har köparen rätt att få reda på. Att ta bort överliggaren eller måla dem, är inte godkänt av kommunen.

Styrelsen kommer att ånyo kontrollera överliggarna och kommer att kontakta de som försummat underhållet.

## **Trädgård**

Det är dags att föryngra vår trädgård, det innebär att i stort sett kommer all växlighet, buskar som träd, att beskäras ordentligt. All växlighets som berör fasaderna kommer att klippas. Plattorna vid dagvattenbrunnarna kommer att justeras (snubbelrisk). Vi undersöker om det är möjligt att lägga om stenplattorna på Gården där det föreligger snubbelrisk. Gården kommer att kompletteras med några fler cykelpollare.

### **Solcellspaneler**

Nu när taken är färdigmålade fortsätter styrelsens arbete med solcellsundersökningen dessutom har det också inkommit en motion i ärendet. Styrelsen har tidigare undersökt solceller (2014-2015) men ansåg att det då var alldeles för dyrt och skulle ta minst 20 år innan kostnaden var täckt. Nu när elpriserna stigit och kostnaden för solceller sjunkit är förutsättningarna gynnsammare. Styrelsen kommer att behöva ta bistånd av extern expertis för att utreda frågan.

### **Återvinning värme från avloppsvatten/frånluftventilation**

Redan 2014 undersökte styrelse bl.a. bergvärme, men fick inte tillstånd till att borra med tanke på vårt läge.

Styrelsen har genom egen försorg undersökt möjligheten att återvinna värme från avloppsvatten och frånluftventilation. För att nu kunna gå vidare behöver styrelsen ta bistånd av extern expertis för att utreda frågan.

### **Sortering av matavfall**

Detta kommer bli obligatoriskt i Stockholm. Vi kommer under verksamhetsåret fortsätta med att undersöka om/när det blir möjligt att använda oss av våra redan förberedda nedkast för matavfall.

### **Stamspolningar**

Stamspolning är dags att genomföra i samtliga lägenheter, gemensamma utrymmen samt gården.

### **Gemensamma aktiviteter, (julgranständning, föreningsdag och mingel vid årsstämman)**

Julgranständning och föreningsdag kommer att genomföras på sedvanligt sett, information kommer att anslås i god tid. Däremot är det osäkert med mingel innan stämman beroende på att det är i dagsläget svårt att hitta lämplig lokal.



---

# 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Arsavgift**

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

