
Årsredovisning

2016-09-01 - 2017-08-31

RB BRF Hammarby Strand
Org nr: 716420-4724



Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hammarby Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p g a lägre kapitalkostnader och lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 562 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector från 1 april 2017, dessförinnan Länsförsäkringar.

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 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
13	71	83	37	12	0	216
Antal hyresrätter :0		Antal lokaler: 5		Antal garage: 89		Antal MC/Mopedplats: 6

Total bostadsarea: 17 863 m²

Total lokalarea: 302 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

19

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 906 tkr och planerat underhåll för 913 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: **Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i 2016-09-20 och visar på ett underhållsbehov på 1 631 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med 10 år plan med 3 584 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enligt avtal	20
Gemensamma utrymmen	184
Hissar	514
Huskropp utvändigt	194

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2018	15 hissar planeras på 3 år (5 per år)
Byte värmepårlare	2018	
Fasader	2022	
Byte tvättutrustning	2019	
Renovering trapphus	2020	

3

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Grebell	Ordförande		2019
Sven-Eric Åberg	Vice ordförande		2018
Göran Jönsson	Sekreterare		2018
Sven G Carlsson	Ledamot		2019
Dan Lindqvist	Ledamot		2019
Gunn Lindqvist	Ledamot		2018
Caroline Rehn	Ledamot	utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Wennberg		2018
Elisabeth Strinde	Har avgått ur styrelsen	2018
Yvonne Sedin Blank	utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB	
Ulla Brodin	

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga. Övriga händelser redovisas nedan.

Året som gått (2016-09-01 – 2017-08-31)

Det gångna verksamhetsåret har till stor del varit "business as usual. Dock har några aktiviteter tagit ovanligt stor plats i styrelsens arbete.

Våra hissar – som är 15 st - har nu liksom våra hus snart passerats 20-årsstrecket. Det är främst i 3-4 portar som hissarna ovanligt ofta drabbats av driftsstörningar. Förutom att det är irriterande för dem som använder sig av hissarna, har kostnaderna för reparationer och reservdelar dragit i väg. Nu har styrelsen kommit fram till att det inte är försvarligt att "lappa o laga" längre, utan beslutat att renovera samtliga hissars. Vi har haft hjälp av Riksbyggen och en oberoende hisskonsult i upphandlingsarbetet.

Lokalernas grovsoprum har reparerats och målats. Dessutom kommer det framöver att städas 1 ggr/kvartal. Kostnaden för detta vidarefaktureras på lokalhyresgästerna.

En spolning av samtliga stammar genomfördes våren 2017. Detta var tidigare än planerat men nödvändigt då antalet akutspolningar på grund av stopp i köksavlopp och toaletter åter ökade.

Vid spolfirmans avrapportering av stamspolningen noterades att ett mindre antal lägenheter installerat avfallskvarnar. I bnf Hammarby Strand har man problem med igensättning av ledningarna med avloppsstopp och vattenskador som följd. Enligt firmans fackkunskap ska vi undvika avfallskvarnar då horisontella ledningar inte har rätt dimension och lutning och är helt enkelt inte anpassade för avfallskvarnar. Styrelsen har därför beslutat att nya avfallskvarnar ej får installeras och att redan installerade skall monteras bort.

Missnöje med tömningen av grovsoporna har under året ökat. Tömningsavtalet för grovsopor (IL-recykling) har sagts upp. Ny entreprenör är Liselotte Löf AB.

Antalet ombyggnader/renoveringar av lägenheter har under året varit stort. Styrelsen har lagt ner ett omfattande arbete för att så långt möjligt försäkra sig om att arbetena utförs med iakttagande av gällande branschregler. Ett omfattande arbete har också lagts ner på hemsidan för att klargöra hur arbetet skall utföras och därmed underlätta för dem som önskar bygga om/renovera sin lägenhet.

Renoveringsarbetet med de tillbyggda balkongerna har klargjorts. Kostnaderna har burits av respektive medlem (balkongbyggare) i form av ett engångsbelopp och en förhöjd månadsavgift för täckande av framtida underhållskostnader.

Under året har Fortum höjt energipriserna. Vi följer nu förändringar i både priser och vår egen energiförbrukning. Vi har fortsatt arbetet med att sätta in rörelsedekare i gemensamma utrymmen så att inte lampor står och brinner i onödan.

Under året har vi haft "otur" med personalomsättning på Riksbyggens tekniska förvaltare. Vi är nu inne på den tredje förvaltaren under verksamhetsåret. Styrelsen har tvingats lägga ner ett omfattande arbete så att medlemmarna så långt möjligt inte skulle drabbas av denna olägenhet.

Det är viktigt att nya medlemmar får en så god start som möjligt i föreningen. Ett inflyttningsbrev med all väsentlig information delas nu ut till samtliga nyinflyttade.

Antalet vattenskador i lägenheterna har tyvärr ökat. I flera fall är det felaktiga/bristfälliga installationer som ligger bakom och bristande underhåll av bostadsrättsinnehavaren.

Vi har genomfört en inventering av avstängningsventiler i gemensamma utrymmen för att dokumentera vilka som behöver bytas och därefter har de bristfälliga bytts ut.

Under året har en större andel lån än vanligt omförhandlats. Orsaken är att vi i rådande ränteläge har valt att öka antalet lån med kortare bindningstider. Föreningens medellåneränta uppgick under året till 1,08 % mot 1,68 % under förra verksamhetsåret.

Riksbyggen har under året upphandlat ett nytt försäkringsbolag. Nytt försäkringsbolag är Protector. Det nya försäkringsavtalet gäller fr.o.m. 1/4 2017.

Frågan om elbilsuttag har väckts av enstaka medlemmar under året. Styrelsen har undersökt förutsättningarna och därefter valt att avvakta. Föreningens policy finns på hemsidan. En motion till föreningsstämman 2018 har lämnats in. Denna kommer att behandlas på stämman.

Ett betydande arbete har lagts ner för att hålla hemsidan aktuell. I stort sett samtliga frågor som en medlem kan tänkas ha, besvaras enklast via hemsidan.

Förhandlingar med ComHem har skett angående analogt och digitalt utbud. Det är nu infört att man kan beställa och komplettera med Digital-TV. Information finns på hemsidan.

Samtliga portar och trösklar har besiktigats och underhållits.

Vid besiktning av trädgården framkom det att komplettering behövdes på flera ställen.

Som ersättning för den fällda poppen har en rönn planterats. Lekplatsen har besiktigats utan anmärkning. Träden har beskurits av professionell personal.

Året som kommer

Avgifterna kommer under budgetår (2017-2018) vara oförändrade.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med kontinuerligt söka finansieringslösningar för att hålla räntekostnader på en så låg nivå som möjligt med bibehållen flexibilitet.

Under 2018-2020 (under en treårs-period) kommer omfattande renoveringar av hissarna att ske. Kostnaderna för dessa arbeten kommer inte att påverka avgifterna då pengar finns avsatta för ändamålet.

Vi avser att fortsätta arbetet med att besiktiga, underhålla samt åtgärda portarna. Även bänkarna utanför portarna och på gården kommer besiktigas och underhållas.

Vi fortsätter också att hålla taken och fasadernas kondition under uppsikt. Akuta problem kommer att åtgärdas omgående.

Efter önskemål från medlemmar kommer gården att kompletteras med flera urnor med blommor i. Träden kommer också att beskuras professionellt under året. Efter gårdens besiktning kommer nödvändigt underhållsarbete genomföras.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 340. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

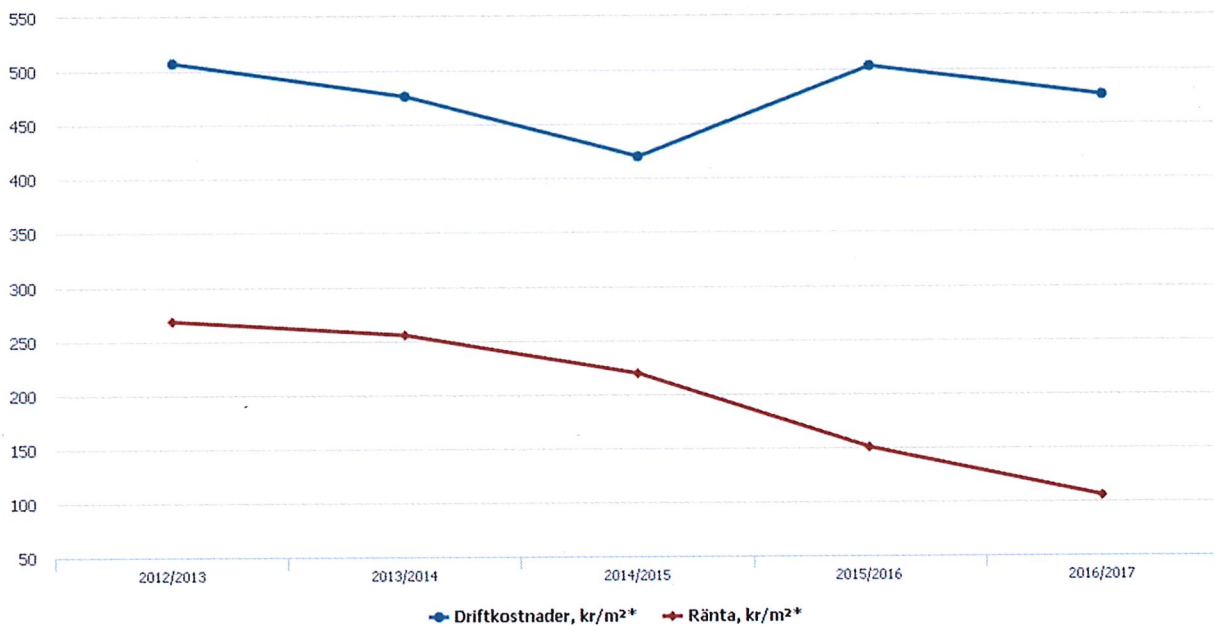
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).



Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	17 431	17 422	17 405	17 218	16 705
Resultat efter finansiella poster*	3 232	1 844	2 298	476	-972
Soliditet %*	52	51	51	50	50
Likviditet %	799	564	463	294	161
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	886	886	886	878	850
Driftkostnader, kr/m²*	476	503	420	476	507
Ränta, kr/m²*	105	150	219	255	268
Lån, kr/m²	7 800	7 824	7 850	7 874	7 907

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 131 000	888 603	4 176 185	4 787 353	1 844 199
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 844 199	-1 844 199
Reservering underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond			3 584 000	-3 584 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter			-912 850	912 850	
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					3 243 909
Vid årets slut	140 131 000	888 603	6 847 335	3 960 402	3 242 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 631 552
Årets resultat	3 243 909
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 584 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	912 850

Summa 7 204 311

Att balansera i ny räkning 7 204 311

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 434 852	17 421 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 014	26 452
Summa rörelseintäkter		17 464 866	17 448 253
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 739 244	-9 138 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 205 902	-1 165 912
Personalkostnader	Not 6	-345 362	-454 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 329 770	-2 329 770
Summa rörelsekostnader		-12 620 278	-13 088 322
RÖRELSERESULTAT		4 844 588	4 359 931
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	205 712	185 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	111 707	28 623
Räntekostnader ,fastighetslån		-1 918 097	-2 730 196
Summa finansiella poster		-1 600 678	-2 515 733
Resultat efter finansiella poster		3 243 909	1 844 199
Årets resultat		3 243 909	1 844 199

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	274 644 472	276 974 242
Summa materiella anläggningstillgångar		274 644 472	276 974 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 236 000	2 236 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 236 000	2 236 000
Summa anläggningstillgångar		276 880 472	279 210 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 307	22 585
Övriga fordringar	Not 12	120 500	70 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	439 208	439 538
Summa kortfristiga fordringar		590 015	532 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	21 704 780	16 781 672
Summa kassa och bank		21 704 780	16 781 672
Summa omsättningstillgångar		22 294 795	17 314 160
SUMMA TILLGÅNGAR		299 175 268	296 524 403

19

Balansräkning

Belopp i kr	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	141 019 603	141 019 603
Fond för yttre underhåll	6 847 335	4 176 185
Summa bundet eget kapital	147 866 938	145 195 788
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 960 402	4 787 353
Årets resultat	3 243 909	1 844 199
Summa fritt eget kapital	7 204 311	6 631 552
Summa eget kapital	155 067 092	151 827 339
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	141 291 331
Summa långfristiga skulder		141 291 331
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	271 107	307 454
Skatteskulder	29 565	16 495
Övriga skulder	Not 16	269 089
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	398 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 844 394
Summa kortfristiga skulder	2 812 688	3 069 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	299 175 268	296 524 403

B

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 828 684	15 828 571
Hyrer, lokaler	644 172	640 832
Hyrer, garage	971 957	971 493
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 746	-39 728
Rabatter	0	-2 073
Bränsleavgifter, bostäder	21 785	22 707
Summa nettoomsättning	17 434 852	17 421 802

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Balkonger	27 802	0
Övriga ersättningar	1 792	0
Inkasso	420	1 452
Återbetalning av advokatkostnad	0	25 000
Summa övriga rörelseintäkter	30 014	26 452

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-912 850	-1 839 223
Reparationer	-905 967	-629 389
Självrisk, vattenskador	-132 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-411 485	-401 380
Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 216
Försäkringspremier	-180 379	-175 251
Kabel- och digital-TV	-156 868	-135 630
Återbäring från Riksbyggen	13 300	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-21 926
Sotning	0	-2 446
Obligatoriska besiktningar	-73 253	-85 866
Snö- och halkbekämpning	-41 000	-35 251
Statuskontroll	-2 687	-38 469
Förbrukningsinventarier	-26 344	-30 921
Vatten	-302 915	-304 803
Fastighetsel	-422 371	-342 610
Uppvärmning	-1 960 525	-1 945 415
Sophantering och återvinning	-385 688	-330 999
Förvaltningsarvode drift	-640 211	-633 692
Summa driftkostnader	--8 739 244	-9 138 487

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-629 217	-624 710
IT-kostnader	-318 363	-319 665
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-31 000
Övriga förvaltningskostnader	-68 562	-63 553
Kreditupplysningar	-2 888	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 976	0
Kontorsmateriel	-8 598	-10 961
Telefon och porto	-18 145	-26 049
Medlems- och föreningsavgifter	-20 530	-20 530
Köpta tjänster	-1 167	-1 167
Konsultarvoden	-23 041	-50 112
Bankkostnader	-927	-915
Advokat och rättegångskostnader	-69 305	-15 000
Övriga externa kostnader	-6 933	0
Summa övriga externa kostnader	-1 205 902	-1 165 912

M

Not 6 Personalkostnader	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-135 210	-188 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-135 840	-173 220
Övriga kostnadsersättningar	-12 085	-13 314
Sociala kostnader	-62 227	-79 169
Summa personalkostnader	-345 362	-454 153
Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 329 770	-2 329 770
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 329 770	-2 329 770
Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	205 712	185 840
Summa resultat från andelar i koncernföretag	205 712	185 840
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton *)	111 526	27 888
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	161
Övriga ränteintäkter	155	574
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111 707	28 623

*) Den högre ränteintäkten beror på att den del av ränteintäkten för 2016 hamnat på 2017

13

Not 10 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	<u>310 636 004</u>	<u>310 636 004</u>
Summa anskaffningsvärden	310 636 004	310 636 004
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 661 762	-31 331 992
	<u>- 33 661 762</u>	<u>- 31 331 992</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 329 770	-2 329 770
	<u>-35 991 532</u>	<u>-33 661 762</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Restvärde enligt plan vid årets slut	274 644 472	276 974 242
Varav		
Byggnader	274 644 472	276 974 242
Taxeringsvärden		
bostäder	532 000 000	532 000 000
lokaler	12 876 000	12 876 000
Totalt taxeringsvärde	<u>544 876 000</u>	<u>544 876 000</u>
varav byggnader	265 969 000	265 969 000

19

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
4472 Andelar (garantikapitalbevis) i Riksbyggen á 500 kronor	2 236 000	2 236 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 236 000	2 236 000

Not 12 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	105 240	70 365
Utbetalning från skattekonto i september	15 260	0
Summa övriga fordringar	120 500	70 365

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	46 311	46 692
Förutbetalda försäkringspremier	109 588	102 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 122	52 917
Förutbetald renhållning	17 675	17 675
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 795	10 436
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 625	26 625
Förutbetald tomträttsavgäld	183 092	183 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 208	439 538

Not 14 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel, SBAB	17 580 995	15 008 652
Transaktionskonto i Swedbank	4 113 785	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat	0	1 763 020
Summa kassa och bank	21 704 780	16 781 672

13

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	141 689 864	142 120 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-398 533	-493 433
Långfristig skuld vid årets slut	141 291 331	141 627 242

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,91 %	2019-03-18	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,80 %	2017-10-12	10 690 330,00	0,00	10 690 330,00
SBAB *)	0,77%	2017-12-05	4 886 432,00	27 540,00	4 858 892,00
SBAB	0,77%	2017-12-05	19 881 507,00	340 639,00	19 540 868,00
SBAB	2,94%	2018-01-12	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,78%	2018-02-23	14 646 343,00	0,00	14 646 343,00
SBAB	2,83%	2018-04-20	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,96%	2019-02-25	9 052 788,00	62 632,00	8 990 156,00
SBAB	0,79%	2018-08-22	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,83%	2019-05-20	15 128 608,00	0,00	15 128 608,00
SBAB	0,76%	2017-09-05	9 759 641,00	0,00	9 759 641,00
SWEDBANK	1,09%	2020-02-25	23 075 026,00	0,00	23 075 026,00
Summa			142 120 675,00	430 811,00	141 689 864,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 398 533 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

* i samband med omsättningen 2017-12-05, löstes lånet bort.

Not 16 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 308	5 308
Avräkning hyror och avgifter	1 770	0
Mottagna depositioner	238 073	304 073
Övrigt	23 938	0
Summa övriga skulder	269 089	309 381

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	398 533	493 433
Summa övriga skulder till kreditinstitut	398 533	493 433

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	122 081	214 771
Upplupna driftskostnader	27 318	26 704
Upplupna elkostnader	17 406	19 032
Upplupna värmekostnader	56 094	57 926
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 500
Upplupna styrelsearvoden	176 370	183 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 813	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 332 312	1 412 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 844 394	1 943 059

Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	175 566 000	175 556 000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Hissprojektering har påbörjats inför byte av 5 hissar 2018, 5 hissar 2019 och 5 hissar 2020.

Nedamortering av lån på 4,8 miljoner har gjorts (se även Not 15).

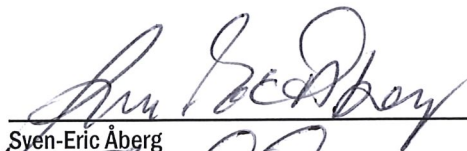
A

Styrelsens underskrifter

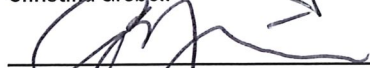
Stockholm 2017-12-12



Christina Grebell




Sven-Eric Åberg




Göran Jönsson



Sven G Carlsson



Dan Lindqvist



Jan Wennberg (ersätter Gunn Lindqvist)

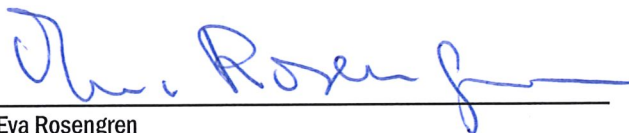
Caroline Rehn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-12-15

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Eva Rosengren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

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

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

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

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2016-09-01—2017-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt 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.

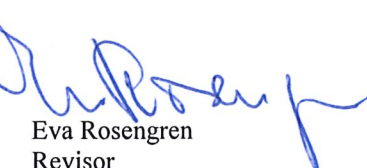
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 2017-12-15


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Eva Rosengren
Revisor

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

