
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Hammarby Strand
Org nr: 716420-4724



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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Hammarby Strand
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 569% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 828 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 4 kommersiella lokaler. Byggnaderna är uppförda 1997. Inflyttning skedde mellan september 1997 och mars 1998.

Tomträttsavtalet med Stockholms kommun gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 2 197 tkr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	MC-platser
0	5	89	5

Total tomtarea 9 949 m²

Total bostadsarea 17 902 m²

Total lokalarea 335 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 591 tkr och planerat underhåll för 4 809 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2021-01-14 och visar på ett underhållsbehov på 3 605 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med plan på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enl avtal	11 063
Ombyggnad föreningslokal	174 871
Värme	227 125
Ventilation	110 626
Hissar	3 812 654
Aptuscentral, lås	254 769
Fasader	158 060
Portar	59 946

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fasader	2027	
Byte värmeväxlare	2022	
Renovering trapphus, Tobaken 2	2021	

19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Grebell	Ordförande	2021
Sven-Erik Åberg	Vice ordförande	2022
Dan Lindqvist	Ledamot	2021
Jan Wennberg	Ledamot	2022
Maria Lundstål	Ledamot	2021
Hans Hemström	Ledamot	2022
Caroline Rehn	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Johan Ohlander	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	2021
Filip Kollén	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 334 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

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

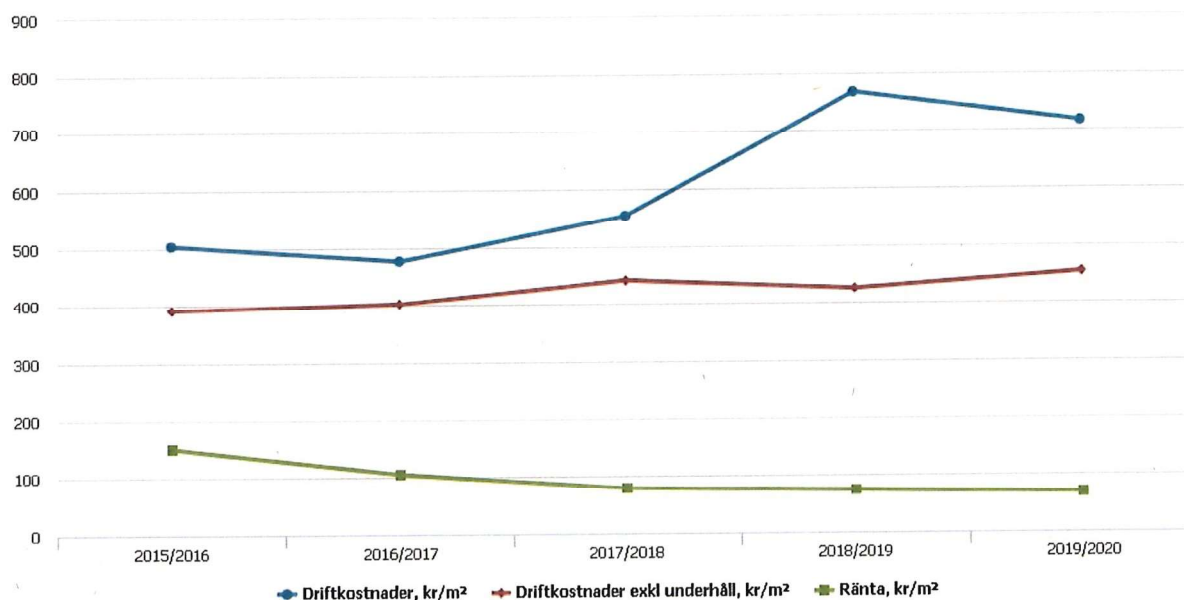
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 886 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	17 429	17 463	17 525	17 452	17 422
Resultat efter finansiella poster	-502	-1 530	2 207	3 232	1 844
Soliditet %	54	54	51	52	51
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	886	886	886	886	886
Driftkostnader, kr/m ²	706	767	553	556	503
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	442	425	441	402	391
Ränta, kr/m ²	69	74	79	105	150
Lån, kr/m ²	7 161	7 214	7 512	7 800	7 824



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

3

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	140 131 000	888 603	6 136 870	10 122 171	-1 530 300
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 530 300	1 530 300
Reservering underhållsfond			4 003 000	-4 003 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 809 114	4 809 114	
Årets resultat					-501 626
Vid årets slut	140 131 000	888 603	5 330 756	9 397 985	-501 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 591 871
Årets resultat	-501 626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 003 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 809 114
Summa	8 896 359

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	8 896 359
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 17 429 155	17 462 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3 60 987	80 164
Summa rörelseintäkter	17 490 142	17 543 041
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -12 878 264	-13 927 597
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 161 161	-1 302 473
Personalkostnader	Not 6 -408 212	-438 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -2 329 770	-2 329 770
Summa rörelsekostnader	-16 777 408	-17 998 613
Rörelseresultat	712 734	-455 572
Finansiella poster		
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	214 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 311	62 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 257 671	-1 351 589
Summa finansiella poster	-1 214 360	-1 074 728
Resultat efter finansiella poster	-501 626	-1 530 300
Årets resultat	-501 626	-1 530 300

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	267 655 162	269 984 932
Summa materiella anläggningstillgångar		267 655 162	269 984 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	2 236 000	2 236 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 236 000	2 236 000
Summa anläggningstillgångar		269 891 162	272 220 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	38 757
Övriga fordringar	Not 10	75 675	79 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 024 773	466 674
Summa kortfristiga fordringar		1 100 448	584 456
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	18 005 181	16 544 119
Summa kassa och bank		18 005 181	16 544 119
Summa omsättningstillgångar		19 105 629	17 128 575
Summa tillgångar		288 996 791	289 349 507

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	141 019 603	141 019 603	
Fond för yttre underhåll	5 330 756	6 136 870	
Summa bundet eget kapital	146 350 359	147 156 473	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 397 985	10 122 171	
Årets resultat	-501 626	-1 530 300	
Summa fritt eget kapital	8 896 359	8 591 871	
Summa eget kapital	155 063 626	155 748 344	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	124 975 038	130 591 411
Summa långfristiga skulder		124 975 038	130 591 411
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 616 336	450 878
Leverantörsskulder		764 884	256 462
Skatteskulder		39 396	32 718
Övriga skulder	Not 14	259 973	227 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 094 447	2 041 921
Summa kortfristiga skulder		8 775 035	3 009 753
Summa eget kapital och skulder	288 996 791	289 349 507	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	138

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 821 606	15 828 600
Hyrer, lokaler	653 902	641 524
Hyrer, garage	972 947	972 789
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 868	-2 752
Bränsleavgifter, bostäder	24 568	22 716
Summa nettoomsättning	17 429 155	17 462 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Balkongunderhåll	2 400	2 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 792	33 826
Inkasso	6 120	1 620
Övriga rörelseintäkter	16 675	42 318
Summa övriga rörelseintäkter	60 987	80 164

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-4 809 114	-6 201 454
Reparationer	-590 874	-578 798
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-439 994	-426 088
Tomträttsavgäld	-2 197 100	-2 197 100
Försäkringspremier	-242 732	-203 394
Kabel-TV & bredband	-558 980	-558 724
Pcb/Radonsanering	0	-8 260
Återbäring från Riksbyggen	0	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 798	-81 850
Serviceavtal	-14 375	0
Sotning	-1 460	0
Obligatoriska besiktningar (ej tillträde vid OVK besiktning)	-5 138	-13 913
Snö- och halkbekämpning	-20 563	-62 369
Avflyttningsbesiktningar	-65 296	-48 423
Förbrukningsmaterial	-18 931	-17 314
Vatten och avlopp	-367 577	-353 223
Fastighetsel	-367 006	-435 835
Uppvärmning	-2 057 621	-2 016 119
Sophantering och återvinning	-459 965	-374 518
Inre och yttre skötsel (lokalvård och trädgård)	-642 742	-682 913
Summa driftkostnader	-12 878 264	-13 927 597

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode	-777 733	-729 081
Arvode, yrkesrevisorer	-30 050	-29 250
Övriga förvaltningskostnader	-66 077	-38 689
Kreditupplysningar	-5 850	-7 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 987	-32 970
Kontorsmateriel	0	-9 078
Telefon	-19 034	-15 110
Medlems- och föreningsavgifter	-20 910	-20 720
Konsultarvoden	-66 750	-57 530
Bankkostnader	-1 970	-2 535
Advokat och rättegångskostnader	-130 800	-33 063
Övriga externa kostnader	0	-5 500
Summa övriga externa kostnader	-1 161 161	-980 576

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-243 800	-261 483
Arvode till vicevärd, revisorer och valberedning	-107 040	-106 595
Övriga kostnadsersättningar	-1 800	-6 475
Sociala kostnader	-55 572	-64 221
Summa personalkostnader	-408 212	-438 774

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 329 770	-2 329 770
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 329 770	-2 329 770

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	310 636 004	310 636 004
	310 636 004	310 636 004
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	310 636 004	310 636 004
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 651 072	-38 321 302
	-40 651 072	-38 321 302
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 329 770	-2 329 770
	-2 329 770	-2 329 770
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 980 842	-40 651 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	267 655 163	269 984 932
Varav		
Byggnader	267 655 163	269 984 932
Taxeringsvärden		
Bostäder	684 000 000	684 000 000
Lokaler	13 133 000	13 133 000
Totalt taxeringsvärde	697 133 000	697 133 000
varav byggnader	304 575 000	304 575 000
varav mark	392 558 000	392 558 000

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
4 472 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	2 236 000	2 236 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 236 000	2 236 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	75 675	75 675
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 350
Summa övriga fordringar	75 675	79 025

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	27 944	38 716
Förutbetalda försäkringspremier	161 336	127 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 010	55 320
Förutbetald renhållning	0	15 992
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 717	19 312
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 399	26 750
Förutbetald tomträttsavgäld	732 367	183 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 024 773	466 674

Not 12 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel, SBAB	13 972 142	13 918 059
Transaktionskonto, Swedbank	4 023 039	2 616 060
Summa kassa och bank	18 005 181	16 544 119

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	130 591 374	131 042 289
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 616 336	-450 878
Långfristig skuld vid årets slut	124 975 038	130 591 411

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2020-02-25	23 075 026,00	-23 075 026,00	0,00	0,00
NORDEA	0,59%	2023-02-15	0,00	23 075 026,00	0,00	23 075 026,00
SWEDBANK	1,03%	2020-02-28	14 646 343,00	-14 646 343,00	0,00	0,00
NORDEA	0,60%	2022-02-16	0,00	14 646 343,00	0,00	14 646 343,00
SWEDBANK	0,66%	rörligt	8 990 156,00	0,00	0,00	8 990 156,00
SWEDBANK	0,64%	2020-08-28	9 988 064,00	-5 000 000,00	0,00	4 988 064,00
NORDEA	0,40%	2021-08-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,16%	2020-12-09	18 773 009,00	0,00	-432 043,00	18 340 966,00
SBAB	1,28%	2021-04-06	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,29%	2021-11-10	10 690 330,00	0,00	0,00	10 690 330,00
SBAB	1,03%	2022-01-12	4 991 112,00	0,00	-18 872,00	4 972 240,00
SWEDBANK	0,83%	2022-05-25	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
Summa			131 042 289,00	0,00	-450 915,00	130 591 374

Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 5 616 336 därför bokförs detta belopp som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande verksamhetsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Mottagna depositioner	254 407	227 774
Avräkning hyror och avgifter	5 566	0
Summa övriga skulder	259 973	227 774

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	58 849	63 302
Upplupna driftskostnader	29 893	28 055
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 449
Upplupna elkostnader	20 576	18 452
Upplupna vattenavgifter	62 629	59 742
Upplupna värmekostnader	89 128	83 094
Upplupna kostnader för renhållning	32 504	12 431
Upplupna revisionsarvoden	30 100	29 300
Upplupna styrelsearvoden	286 075	266 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 360	95 691
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 414 958	1 349 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 094 447	2 041 921

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	175 556 000	175 556 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

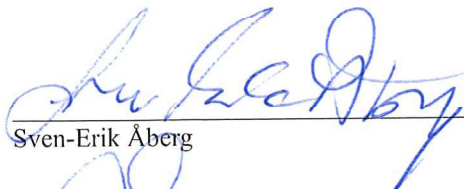
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-01-20



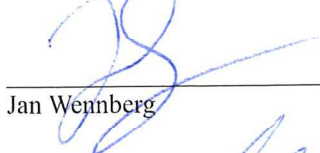
Christina Grebell



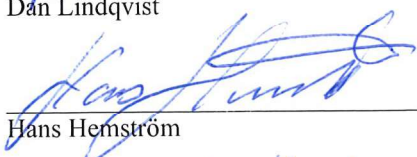
Sven-Erik Åberg



Dan Lindqvist



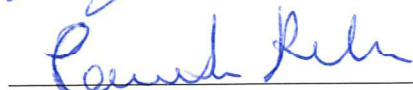
Jan Wennberg



Hans Hemström




Maria Lundstam



Caroline Rehn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-25

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Johan Ohlander
Föreningsrevisor

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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad

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

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

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hammarby Strand för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

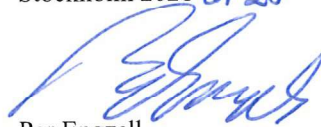
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

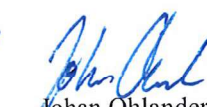
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm 2021-01-25


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Johan Ohlander
Revisor

Styrelsens ord

Verksamhetsåret som gått (19-09-01--20-08-31)

Det gångna verksamhetsåret har som vanligt varit ett intensivt år med många aktiviteter som tagit mycket tid och arbete. Dessutom har Covid-19 försvårat styrelsearbetet och flera aktiviteter har blivit inställda såsom föreningsdag, färdigställande av föreningslokalen etc. Dock kunde vi genomföra julgranständningen första advent (2019) som gjordes traditionsenligt med lussebullar, pepparkakor och dryck.

Föreningen har genomfört viktiga projekt såsom:

- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- Fortsatt arbete med hissrenoveringen, slutfasen
- Årliga tvingade besiktningar, underhålls- och brandbesiktningar
- Införande av nytt passagesystem
- Renoveringar av fasader och tak där det behövdes

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Den OVK-kontroll som utfördes i slutet av 2019 blev ej godkänd p.g.a. dålig tilluft till lägenheterna. Tanken var att en total genomgång och rengöring av ventilationen skulle påbörjas under våren 2020. Tyvärr hindrade Covid-19 att detta kunde utföras som det var tänkt och allt blev framflyttat till hösten/vintern.

Hissrenoveringen

Sista etappen på hissrenoveringen har fortgått under året och nu är samtliga hissar klara. Intrimningsproblem har förekommit på några av våra hissar men ska nu vara fixade.

Styrelsen förhandlade fram en förlängning av garantin, samtliga hissar kommer att ha fem års garanti gällande från september 2020 och detta gäller även de hissar som fungerat i två och tre år.

Besiktningar

Årlig besiktning av gården är gjord utan större anmärkningar, normal förslitning, men Pergolans staket är ruttet och styrelsen har tagit beslut att detta måste åtgärdas i året som kommer.

Barnens lekplats är särskilt besiktad och även den utan anmärkningar.

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

Vid den årliga underhållsbesiktningen visade det sig att i Tobaken 2 samtliga portar börjar vägghpanelen (marmorplattor) lossna. I en av portarna mot Tegelviksgatan satt samtliga plattor lösa (kan bero på gatutrafiken utanför). Detta är åtgärdat, i de övriga portarna har entreprenör kollat samtliga marmorplattor och de som har varit lösa är nu fastlimmade.

Brandbesiktning är gjord och tyvärr så finns det fortfarande saker i våra gemensamma utrymmen som inte får finnas där. Styrelsen är skyldig att se till att de gemensamma utrymmena är fria, allt enligt brandsäkerhets-föreskrifterna. Där det inte har gått att identifierat ägaren till sakerna, har styrelsen omhändertaget godset till förvaring i tre månader, därefter slängs det.

Passagesystem till portar

Passagesystemet är uppgraderat inför den kommande övergången till att använda brickor i stället för nycklar till våra portar. I samband med detta har även uppdatering gjorts i vårt system så att vi kan ansluta våra mobiltelefoner till porttelefonerna. Övergången till pac-brickor kommer att ske port för port och information läggs i varje brevlåda, dessutom finns informationen på vår hemsida.

Övrigt

Grovsopsrummen har renoverats samt kompletterats med ytterligare kärl. Tätheten på avhämtning av grovsopor har också utökats, detta pga att kärlden var hela tiden för fulla och då töms inte kärlden.

Verksamhetsplan för kommande år (20-09-01—21-08-31)

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

Nedanstående punkter (i prioritetsordning) har vi beslutat att lägga fokus på under kommande verksamhetsår:

- Ekonomi
- Fortsatt arbete med införande av passagesystemet
- Obligatoriska kontroller (OVK)
- Större underhållsarbeten
- Föreningslokal/med möjlighet till övernattning
- Åtgärder för att förhindra vattenskador i gemensamma utrymmen
- Åtgärder mot stölder
- Trädgård med omnejd
- Gemensamma aktiviteter (föreningsdag, julgranständning och mingel vid årsstämman)

Ekonomi

Styrelsen fortsätter arbetet med att hålla räntekostnader på en så låg nivå som möjligt med bibehållen flexibilitet. Föreningen har ett antal långgivare som man jobbar med för att få fram den mest förmånliga räntan. Som det ser ut just nu så verkar räntorna ligga kvar på en låg nivå och det inverkar på både löptider och amorteringar.

Detta innebär att vi kan lämna avgifterna under budgetåret att vara oförändrade.

Passagesystemet till portarna

Omställningen till användandet av pac-brickor i stället för koder och nycklar i våra portar blev försenat p g a Covid 19. Planeringen är att kunna påbörja övergången till bricköppning under hösten och beräknas vara klar under vintern. Nödvändigheten av att övergå beror på att vårt skalskydd inte är idag vad det borde vara, alldeles för många nycklar saknas.

En stor fördel är att om en pac-bricka försvinner kan styrelsen själva omgående spärra denna bricka. Information om och när övergången till pac-brickor sker ges i god tid till samtliga medlemmar.

OVK

Då den genomförda OVK inte blev godkänd, måste rengöring göras av samtliga till-/frånlufts ventiler i alla våra fastigheter. Även detta arbete har blivit försenat p g a Covid 19 därför kunde inte rengöringen påbörjas under våren utan har blivit framflyttad till hösten/vintern. Där det eventuellt behövs byta frånluftsventiler (badrum o klädkammare) kommer föreningen stå för kostnaden att byta dessa. Även filter vid tilluften står föreningen för. För alla övriga eventuella fel som uppdagas vid rengöringen, måste lägenhetsinnehavaren själv stå för kostnaden. Samtliga fel måste vara åtgärdade innan nästa OVK genomförs. Planeringen är att rengöringen ska vara klar till årsskiftet och att vi då kan göra en ny OVK.

Större underhållsarbeten

Tobaken 3 framför allt (Tegelviksgatan 53-59 o Nackagatan 14-22) saknar dropplistor både från tak och balkong, vilket gör att färgen från fasaden släpper lättare och det finns risk för vattenskador. Prov och försök med en typ av dropplist kommer att sättas upp på Tegelviksgatan 55 mot gården. Samtidigt kommer färgen på fasaden att bättras på.. Under våren 2021 kommer detta arbete att utvärderas. Visar sig resultatet bra kommer arbetet med att sätta upp nya dropplistor påbörjas.

I övrigt kommer endast nödvändiga underhållsarbeten på fasader och tak utföras under verksamhetsåret.

Ny föreningslokal/med möjlighet till övernattning

Även detta arbete har blivit försenat p g a Covid 19. Möbler och inventarier kommer att köpas in under hösten. Styrelsen räknar med att lokalen ska vara klar till årsskiftet.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsredovisning

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RB BRF Hammarby Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Hammarby Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

