
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Klarastrand
Org nr: 716421-2081



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klarastrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 94%. Årets resultat är 1 886 tkr och i resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 128 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fem hus med 150 lägenheter och 1 föreningslokal/gästlägenhet samt gårdarna mellan husen på adresserna Blekholmsterrassen 3, 5, 7, 9 och 11. Husen som är mellan 9 och 10 våningar uppfördes 1993-1994 med första inflyttning i juni 1994. Föreningen inchar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av staden.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms stad. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. Föreningens avgäldsperiod är tio år och nuvarande avgäldsnivå, som uppgår till cirka 1 978 000 kr per år, gäller till och med 2023-09-30. Kommunfullmäktige beslutade 2017-03-20 om nya tomträttsavgälder. Avgäldsnivån från 2023-10-01 och tio år framåt till 2033-09-30 ökar från 142,14 kr till 309,35 kr/kvm och år (totalt från 1 978 000 kr till 4 308 000 kr per år). Avgäldsnivån höjs stegvis där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70 % år 3, 85 % år 4 och 100 % år 5-10.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	6 r.o.k	Summa
13	48	51	36	2	150

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
42	38	1

Total tomtarea 3 113 m²

Total bostadsarea 10 811 m²

Årets taxeringsvärde 441 000 000 kr

Varav mark 276 000 000 kr

Varav byggnader 165 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 324 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 450 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.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har en del i en garagesamfällighet och en vägsamfällighet. Föreningens kapitalandel av Blekholmsgatans samfällighetsförening uppgår till 4%. Föreningens kapitalandel av Klarastrandgaraget samfällighetsförening uppgår till 12% och föreningen har 38 bilplatser och 1 MC-plats som hyrs ut till bostadsrättsföreningens medlemmar.

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 586 000 kr och planerat underhåll för 444 000 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 457 000 kr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventilationssystem och målning av trapphus och allmänna utrymmen.

Föreningen har en detaljerad underhållsplan som redovisar planerade underhållsåtgärder för de kommande 30 åren. Underhållsplanen revideras årligen i samband med att föreningens byggnader och egendom besiktas och planen uppdaterades den 8 maj 2019. Föreningen gör årligen avsättning till underhållsfonden med ett belopp som motsvarar genomsnittet av den beräknade kostnaden för underhållet kommande 30 år. Underhållsbehovet beräknas uppgå till 28 686 000 kr för de kommande 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp</u>
Installationer	443 775 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2019
Leif Grane	Vice ordförande	2019
Robert Wahlgren	Ledamot	2020
Astrid Persson Gadman	Ledamot	2019
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Forslund	Suppleant	2020
Jörn Dahlkild	Suppleant	2020
Jakob Holmberg	Suppleant	2019
Anela Coso	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Gunnar Green	Förtroendevald revisor
Mats Jakobsson Bdo Nordic Stockholm Ab	Auktoriserad revisor

Valberedning

Magnus Isberg (sammankallande)
Ingrid Petersen
Märta Åkesson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningens styrelse beslutade att sänka årsavgifterna för bostäder med 10% från den 1 juli 2016. Därutöver har styrelsen genom gruppavtal upphandlat bredband upp till 1000/1000 Mbit/s samt IP-telefoni till samtliga lägenheter. Bredband och IP-telefoni ingår i årsavgiften för bostäder. Det är styrelsens bedömning och prognos för de kommande fem åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden vid räkenskapsårets utgång.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 893 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	10 494	10 488	10 500	11 421	11 476
Resultat efter finansiella poster	1 886	1 348	2 285	-2 512	-989
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 685	2 060	3 056	-112	30
Balansomslutning	139 712	144 321	143 065	141 163	148 578
Soliditet %	58	55	54	53	46
Likviditet %	93	106	320	150	337
Lån, kr/m ²	5 334	5 929	5 929	5 929	7 213

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 431 000	19 679 216	11 892 254	1 504 467	1 348 209
Disposition enl. årsstämmbeslut				1 348 209	-1 348 209
Reservering underhållsfond			522 934	-522 934	
Ianspråktagande av underhållsfond			-443 775	443 775	
Årets resultat					1 886 429
Vid årets slut	44 431 000	19 679 216	11 971 413	2 773 516	1 886 429

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 852 676
Årets resultat	1 886 429
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-522 934
Årets ianspråktagande av underhållsfond	443 775
Summa	4 659 945

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	4 500 000
--------------------------------------	-----------

Att balansera i ny räkning **159 945**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 494 389	10 488 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 136	307 929
Summa rörelseintäkter		10 724 525	10 796 313
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 875 091	-6 372 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 181	-702 109
Personalkostnader	Not 6	-283 556	-272 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 865	-1 241 864
Summa rörelsekostnader		-8 187 693	-8 589 467
Rörelseresultat		2 536 832	2 206 846
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	21 600	21 600
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	7 961
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	30 019	33 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-702 022	-922 183
Summa finansiella poster		-650 403	-858 637
Resultat efter finansiella poster		1 886 429	1 348 209
Årets resultat		1 886 429	1 348 209

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	134 568 654	135 810 519
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		134 568 654	135 810 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	386 137	449 484
Summa finansiella anläggningstillgångar		611 137	674 484
Summa anläggningstillgångar		135 179 791	136 485 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 772	730
Övriga fordringar		90 543	248 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	724 779	273 191
Summa kortfristiga fordringar		820 094	522 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 712 106	7 313 113
Summa kassa och bank		3 712 106	7 313 113
Summa omsättningstillgångar		4 532 200	7 836 007
Summa tillgångar		139 711 991	144 321 011

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	64 110 216	64 110 216	
Fond för yttre underhåll	11 971 413	11 892 254	
Summa bundet eget kapital	76 081 629	76 002 470	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 773 516	1 504 467	
Årets resultat	1 886 429	1 348 209	
Summa fritt eget kapital	4 659 945	2 852 675	
Summa eget kapital	80 741 574	78 855 145	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	54 171 320	58 046 320
Summa långfristiga skulder		54 171 320	58 046 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 500 000	6 050 000
Leverantörsskulder		246 786	257 901
Skatteskulder	Not 18	20 965	0
Övriga skulder		56 115	33 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	975 231	1 077 900
Summa kortfristiga skulder		4 799 097	7 419 546
Summa eget kapital och skulder		139 711 991	144 321 011

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 809 019	1 348 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 241 865	1 241 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 050 884	2 590 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-297 200	565 058
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 962	-92 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 760 646	3 062 755
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	63 347	59 381
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	63 347	59 381
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 425 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 425 000	0
Årets kassaflöde	- 3 601 007	3 122 136
Likvidamedel vid årets början	7 313 113	4 190 977
Likvidamedel vid årets slut	3 712 106	7 313 113
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	139
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 650 220	9 644 891
Hyor, lokaler	111 896	110 119
Hyor, garage	733 596	733 596
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 323	-222
Summa nettoomsättning	10 494 389	10 488 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	107 964	106 077
Fakturerade kostnader	300	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	121 872	7 720
Försäkringsersättningar	0	193 772
Summa övriga rörelseintäkter	230 136	307 929

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-443 775	-189 573
Reparationer	-586 038	-1 301 534
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-206 550	-200 550
Tomträttsavgäld	-1 978 175	-1 979 625
Samfällighetsavgifter	-146 001	-169 540
Försäkringspremier	-52 447	-46 973
Kabel- och digital-TV	-328 381	-330 008
Återbäring från Riksbyggen	8 000	8 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 877	-7 905
Serviceavtal	-50 798	-31 750
Obligatoriska besiktningar	-8 161	-30 539
Statuskontroll	-9 363	0
Förbrukningsinventarier	-5 048	-8 143
Vatten	-129 441	-125 904
Fastighetsel	-284 213	-278 006
Uppvärmning	-1 222 918	-1 285 429
Sophantering och återvinning	-219 458	-221 775
Förvaltningsarvode drift	-200 448	-173 712
Summa driftkostnader	-5 875 091	-6 372 716

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-506 636	-515 787
IT-kostnader	-10 924	-13 703
Arvode, yrkesrevisor	-48 750	-44 844
Övriga förvaltningskostnader	-50 148	-41 621
Kreditupplysningar	-1 268	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 836	-18 624
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-2 684	-3 355
Advokat och rättegångskostnader	-135 500	-56 675
Övriga externa kostnader	-4 935	0
Summa övriga externa kostnader	-787 181	-702 109

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-133 500	-133 500
Sammanträdesarvoden	-24 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 000	-72 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-4 500
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	-46 056	-47 278
Summa personalkostnader	-283 556	-272 778

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 187 964	-1 187 963
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 066	-22 066
Avskrivning Installationer	-31 835	-31 835
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 865	-1 241 864

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	21 600	21 600
Summa resultat från andelar i koncernföretag	21 600	21 600

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 917
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 044
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 961

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 019	33 985
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 019	33 985

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-702 022	-922 183
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-702 022	-922 183

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	182 646 773	182 646 773
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Låssystem	477 521	477 521
Standardförbättringar	330 992	330 992
	183 673 589	183 673 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 673 589	183 673 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-47 218 954	-46 030 991
Standardförbättringar	-425 813	-371 912
	- 47 644 767	- 46 402 903
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 187 963	-1 187 963
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901
	- 1 241 864	- 1 241 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 48 886 631	- 47 644 767
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 568 655	135 810 519
Varav		
Byggnader	134 568 655	135 810 519
Taxeringsvärden		
Bostäder	441 000 000	324 000 000
Totalt taxeringsvärde	441 000 000	324 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>165 000 000</i>	<i>136 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>276 000 000</i>	<i>188 000 000</i>

✓

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	225 000	225 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	225 000	225 000

Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening, 450 garantikapitalbevis à 500 kr

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	386 137	449 484
Summa andra långfristiga fordringar	386 137	449 484

Avser anslutningslån för fjärrvärme hos Fortum

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	21 600
Förutbetalda försäkringspremier	42 048	38 431
Förutbetalda driftkostnader	0	122 340
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 777	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 874	63 292
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	495 080	0
Förutbetald samfällighetsavgift	0	27 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	724 779	273 191

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	64 175	14 829
Transaktionskonto	3 647 931	7 298 284
Summa kassa och bank	3 712 106	7 313 113

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	57 671 320	64 096 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 500 000	-6 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	54 171 320	58 046 320

Kredittgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA			19 550 000,00	-13 500 000,00	6 050 000,00	0,00
NORDEA	1,00%	2023-08-15	0,00	13 500 000,00	375 000,00	13 125 000,00
NORDEA	1,24%	2020-01-22	24 696 320,00	0,00	0,00	24 696 320,00
NORDEA	1,33%	2020-03-18	19 850 000,00	0,00	0,00	19 850 000,00
Summa			64 096 320,00	0,00	6 425 000,00	57 671 320,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 171 320 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	20 965	0
Summa skatteskulder	20 965	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	78 736	66 001
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 979	117 185
Upplupna elkostnader	15 943	18 754
Upplupna vattenavgifter	13 368	0
Upplupna värmekostnader	40 578	43 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	778 878	824 333
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	975 231	1 077 900

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har 2019-08-15 gjort en extra amortering med 3 mkr på ett av föreningens tre lån. Låneskulden uppgår till 10 mkr efter nämnda amortering. Styrelsen beslutade även att binda lånet på 3 år till en fast ränta om 0,66 %. Föreningens lån uppgick till 5011 kr per kvm bostadsyta 2019-08-16.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 20190917

Ort och datum



Pontus Ellefsson
Styrelseordförande




Lelf Grane



Astrid Persson Gadman



Robert Wahlgren



Thord Pettersson
Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- **09-26**
BDO Mälardalen AB



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Green
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara 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.

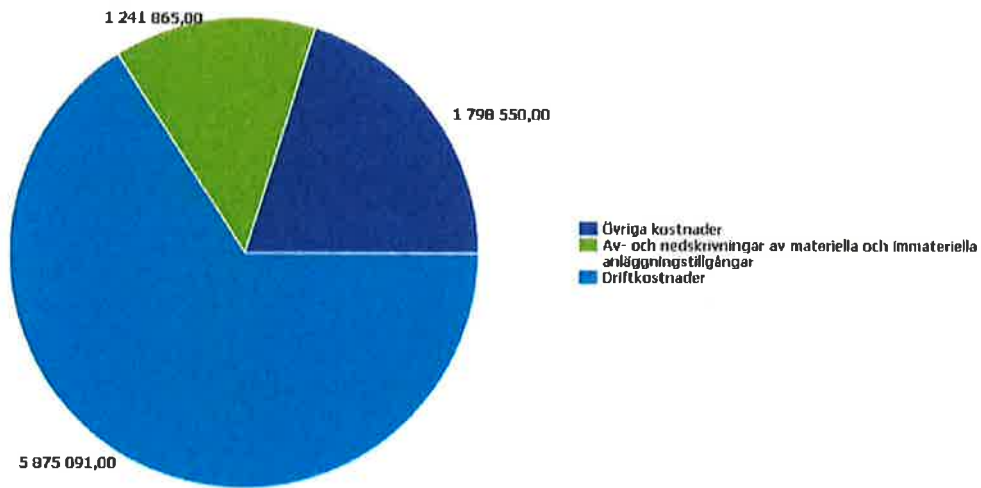
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglerna 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 875 091	6 372 716
Övriga externa kostnader	787 181	702 109
Personalkostnader	283 556	272 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 865	1 241 864
Finansiella poster	727 813	858 637
Summa kostnader	8 915 506	9 448 104



RB BRF Klarastrand

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Klarastrand 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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand
Org.nr. 716421-2081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 2019 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

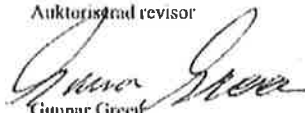
Stockholm den 26/9 2019



BDO Mälardalen AB

Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor



Gunnar Green

Föreningens revisor