

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RB BRF Klarastrand
Org nr: 716421-2081



Undertecknad styrelseledamot i **Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den **17 oktober 2017**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 20 oktober 2017


Pontus Ellefsson, ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klarastrand får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

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.

Fastighetsuppgifter

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

Årets taxeringsvärde	324 000 000 kr
Varav delvärde mark	188 000 000 kr
Varav delvärde byggnader	136 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 324 000 000 kr

Fastigheterna är från och med 2017-04-01 fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. Tidigare har avtalet gällande fastighetsförsäkringen hanterats av Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Gemensamhetsanläggningar för garage och gata

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

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 527 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok		
13	48	51	36	2		
Extra förråd: 42		Garageplatser : 38		MC-plats : 1		Gästlägenhet: 1
Total tomtatarea:		3 113 m²				
Total bostadsarea:		10 811 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 450 st andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 177 tkr och planerat underhåll för 266 tkr. Underhållet avser i huvudsak målning av entrékorridorer i föreningens 5 byggnader samt byte av torktumlare och torkskåp i en av tvättstugorna. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 158 tkr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventiler, stamspolning, målning av trapphus och byte av linoleumgolv i 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 30 maj 2017.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	11
Gemensamma utrymmen	58
Installationer	179
Hus kropp utvändigt	18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen slutfört byggnationen av utökade takterrasser i enlighet med tidigare stämmobeslut. Byggnationen har slutbesiktats utan anmärkning. Bostadsrättshavarna till de 12 lägenheter på våningsplan 9 och 10 som erbjudits möjligheten att utöka sina befintliga takterrasser har erlagt tillkommande upplåtelseavgifter och fått årsavgiften justerad i förhållande till utökad terrassyta.

Upplåtelseavgifterna för de 12 utökade terrasserna uppgår till totalt cirka 1,3 mkr varav cirka 1,2 mkr inbetalades per 30 juni 2016 och resterande del under hösten 2017. Under verksamhetsåret har ca 680 tkr tagits upp för avskrivning för byggnationen av de utökade terrasserna. Enligt gällande redovisningsregler så redovisas intäkter för utökade takterrasser som upplåts med bostadsrätt mot medlemsinsatser/upplåtelseavgifter i balansräkningen varför resultateffekten är jämförelsestörande mot föregående år.

Föreningen har under året bytt entreprenör för återvinningen av grovsopor samt upphandlat ny entreprenör för hanteringen av föreningens låssystem.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Styrelseordförande	Avgått	2017
Leif Grane	Vice ordförande		2017
Leif Nilsson	Ledamot		2018
Robert Wahlgren	Ledamot		2018
Thord Pettersson	Ledamot, utsedd av Riksbyggen		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Andersson		2017
Patrik Bergholm		2018
Astrid Persson Gadman		2017
Ann Johansson	Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Gunnar Green	Föreningsvald revisor	
BDO Mälardalen AB	Valt revisionsbolag	
Huvudansvarig revisor		
Mats Jakobsson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	
Jakob Holmberg	Föreningsvald revisorssuppleant
BDO Mälardalen AB	Valt revisionsbolag

Valberedning	
Karin Lindell	Sammanställande
Magnus Isberg	
Stina Söderberg	
Märta Åkesson	

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

Medlemsinformation

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 oktober 2016 och informationsmöte 30 maj 2017 där styrelsen redovisat budget och planerade aktiviteter för kommande år. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Årsavgifter

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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	10 500	11 421	11 476	11 130	9 775
Resultat efter finansiella poster*	2 285	-2 512	-989	1 086	-5 505
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	3 056	-112	30	889	-53
Balansomslutning	143 065	141 163	148 578	145 424	145 262
Soliditet %*	54	53	46	45	44
Likviditet %	320	150	337	176	125
Lån, kr/m²	5 929	5 929	7 213	7 297	7 391

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 431 000	19 679 216	0	11 157 246	2 466 588	-2 512 216
Disposition enl. årsstämmbeslut					-2 512 216	2 512 216
Reservering underhållsfond				471 000	-471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-265 992	265 992	
Årets resultat						2 285 104
Vid årets slut	44 431 000	19 679 216	0	11 362 254	-250 636	2 285 104

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-45 629
Årets resultat	2 285 104
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-471 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	265 992
Summa	2 034 467
Att balansera i ny räkning	2 034 467

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 499 712	11 421 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	708 663	106 601
Summa rörelseintäkter		11 208 375	11 527 842
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 132 126	-7 806 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-585 861	-3 458 743
Personalkostnader	Not 6	-271 490	-269 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 864	-1 235 715
Summa rörelsekostnader		-8 231 341	-12 769 997
RÖRELSERESULTAT		2 977 034	-1 242 155
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	20 700	20 700
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 649	9 758
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 324	52 266
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-760 603	-1 352 785
Summa finansiella poster		-691 930	-1 270 062
Resultat efter finansiella poster		2 285 104	-2 512 216
Resultat före skatt		2 285 104	-2 512 216
Årets resultat		2 285 104	-2 512 216

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	137 052 383	137 605 047
Inventarier och verktyg		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 052 383	137 605 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	508 865	564 529
Summa finansiella anläggningstillgångar		733 865	789 529
Summa anläggningstillgångar		137 786 248	138 394 576
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 906	111 937
Övriga fordringar	Not 14	878 108	150 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	188 938	581 212
Summa kortfristiga fordringar		1 087 952	843 822
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 190 977	1 924 566
Summa kassa och bank		4 190 977	1 924 566
Summa omsättningstillgångar		5 278 929	2 768 388
SUMMA TILLGÅNGAR		143 065 178	141 162 965

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	64 110 216	64 110 216
Fond för yttre underhåll	11 362 254	11 157 246
Summa bundet eget kapital	75 472 470	75 267 462
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-250 637	2 466 588
Årets resultat	2 285 104	-2 512 216
Summa fritt eget kapital	2 034 467	-45 629
Summa eget kapital	77 506 937	75 221 833
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	64 096 320	64 096 320
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	234 014	156 944
Övriga skulder	8 056	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
Summa kortfristiga skulder	1 219 851	1 687 808
	1 461 921	1 844 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	143 065 178	141 162 965

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 285 104	-2 512 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 241 864	1 235 715
Summa	3 526 968	-1 276 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-244 130	-163 036
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-382 891	-439 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 899 947	-1 879 275
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-744 864	-100 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-744 864	-100 321
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-13 241 620
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	8 778 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-4 462 646
Årets kassaflöde	2 286 411	-6 442 242
Likvida medel vid årets början	1 924 588	8 368 808
Likvida medel vid årets slut	4 190 977	1 924 566
Upplýsing om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	139
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	9 655 434	10 536 988
Hyrer, lokaler	110 679	149 526
Hyrer, garage	733 600	733 600
Bränsleavgifter, bostäder	0	1 128
Summa Nettoomsättning	10 499 712	11 421 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ersättningar	103 075	73 406
Fakturerade kostnader	720	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-72	35
Övriga rörelseintäkter	15 505	32 440
Försäkringsersättningar	589 436	0
Summa Övriga rörelseintäkter	708 663	106 601

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Underhåll	-265 992	-2 870 792
Reparationer	-1 177 290	-436 544
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-197 250	-121 845
Tomträttsavgäld	-1 978 900	-1 899 525
Arrendeavgifter	-142 802	-125 963
Försäkringspremier	-43 919	-43 379
Kabel- och digital-TV	-277 638	-212 205
Återbäring från Riksbyggen	11 800	13 000
Obligatoriska besiktningar	-82 131	-143 547
Förbrukningsinventarier och programvara	-12 080	-4 051
Vatten	-132 997	-124 098
Fastighetsel	-270 957	-265 648
Uppvärmning	-1 200 101	-1 202 541
Sophantering och återvinning	-183 227	-180 211
Förvaltningsarvode drift	-178 643	-188 952
Summa Driftkostnader	-6 132 126	-7 806 300

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode administration	-507 289	-489 962
IT-kostnader	-10 037	-4 696
Arvode, yrkesrevisorer	-31 598	-40 000
Övriga försäljningskostnader	-40 354	-91 102
Kreditupplysningar	-1 125	-2 025
Kontorsmateriel	-750	-478
Telefon och porto	0	-14 282
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 500
Konsultarvoden	0	-2 800 748
Bankkostnader	-830	-600
Övriga externa kostnader	6 122	-7 350
Summa Övriga externa kostnader	-585 861	-3 458 743

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-133 500	-133 500
Sammanträdesarvoden	-22 000	-11 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 070	-75 200
Övriga kostnadsersättningar	-4 480	-2 940
Övriga personalkostnader	0	-300
Summa Personalkostnader	-225 050	-222 940
Sociala kostnader	-46 440	-46 299
	-271 490	-269 239

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning Byggnader	-1 187 963	-1 181 814
Avskrivning Standardförbättringar	-22 066	-22 066
Avskrivning Installationer	-31 835	-31 835
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 864	-1 235 715

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	20 700	20 700
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	20 700	20 700

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	41 187
Ränteintäkter från bankkonton	1 004	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 702	10 084
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	134
Övriga ränteintäkter	500	861
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 324	52 266

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Räntekostnader för fastighetslån	-760 603	-1 352 785
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-760 603	-1 352 785

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017	2016
Vid årets början		
Byggnader	181 739 270	181 739 270
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Låssystem	477 521	477 521
Standardförbättringar	330 992	330 992
Summa	182 766 086	182 766 086
Årets anskaffningar		
Takterrass	689 200	0
Summa	689 200	0
Summa anskaffningsvärden	183 455 286	182 766 086

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-44 843 028	-43 661 214
Standardförbättringar	-318 011	-264 110
Summa	- 45 161 039	- 43 925 324
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 187 963	-1 181 814
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901
Summa	- 1 241 864	- 1 235 715
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 46 402 903	- 45 161 039

Restvärde enligt plan vid årets slut 137 052 383 137 605 047

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017	2016
450 Garanti kapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen	225 000	225 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	225 000	225 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum	508 865	564 529
Summa Andra långfristiga fordringar	508 865	564 529

Not 14 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattefordringar	82 700	89 750
Skattekonto	31 423	30 923
Andra kortfristiga fordringar	725 336	0
Övriga kortfristiga fordringar	38 649	30 000
Summa Övriga fordringar	878 108	150 673

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	34 163	32 534
Förutbetalda driftkostnader	126 688	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	53 953
Förutbetald samfällighetsavgift	28 087	0
Förutbetald tomrättsavgäld	0	494 725
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 938	581 212

Not 16 Kassa och bank

	2017	2016
Bankmedel	1 004	0
Transaktionskonto	4 189 973	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 924 566
Summa Kassa och bank	4 190 977	1 924 566

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Inteckningslån	64 096 320	64 096 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	64 096 320	64 096 320

Långlivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	1,80%	2018-08-15	19 550 000,00	0,00	0,00	19 550 000,00
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	0,00	64 096 320,00

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	66 001	227 964
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 805	0
Upplupna elkostnader	19 196	20 596
Upplupna värmekostnader	140 155	53 570
Upplupna kostnader för renhållning	12 546	6 769
Upplupna revisionsarvoden	0	11 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 900	511 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	859 248	855 388
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 219 851	1 687 808

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

135 000 000 135 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång upphandlat en entreprenad för ommålning av samtliga entrédörrar och dörrar till soprum och grovsoprum. Arbetet beräknas vara slutfört under hösten 2017.

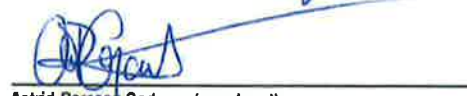
Stockholm 2017-09-21



Pontus Ellefsson



Robert Wahlgren



Astrid Persson Gadman (suppleant)

Ersätter ordinarie ledamot Leif Nilsson som avgått



Leif Grape



Thord Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-09-26



Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor



Gunnar Green

Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 2017 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns 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 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 att utföra 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 på fel. 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 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. Risken 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.

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 Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

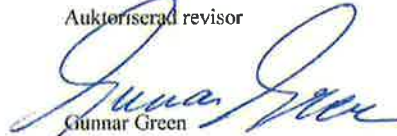
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 sep -17


Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor


Gunnar Green

Föreningens revisor

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



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

ränteutgifter 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 planens 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.

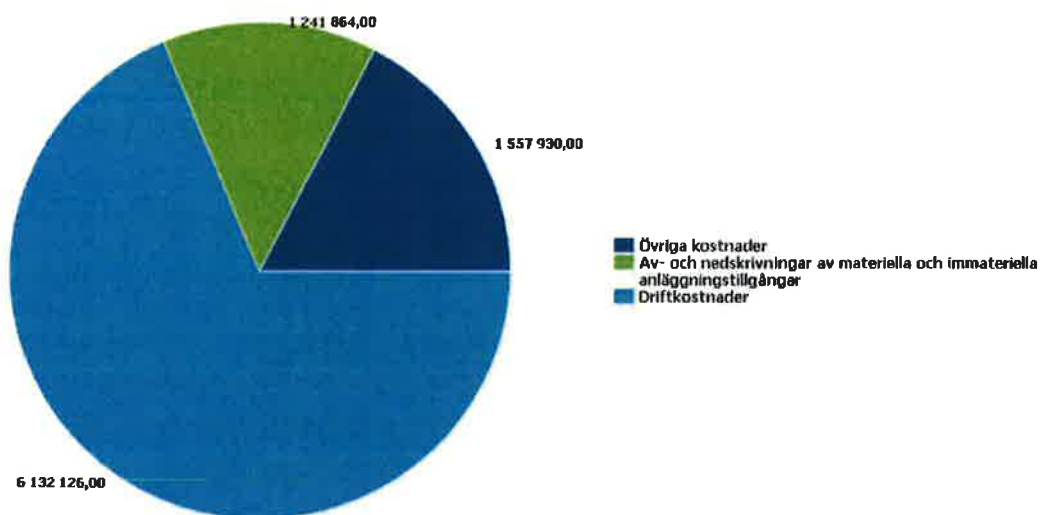
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 132 126	7 806 300
Övriga externa kostnader	585 861	3 458 743
Personalkostnader	271 490	269 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 864	1 235 715
Finansiella poster	700 579	1 279 819
Summa kostnader	8 931 920	14 049 816



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017-06-30	2018-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	563	1 636
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	30 400
Rabatt/återbäring från RB	-11 800	-13 000
Inre skötsel/städ, grund	158 043	151 188
Inre skötsel/städ, extra	20 037	5 728
Obligatoriska besiktningsskostnader	49 268	62 042
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 999	51 038
Hissbesiktning	24 864	30 467
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	37 049	15 368
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	1 480	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	19 824	7 000
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	16 294	21 118
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	10 315	6 813
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	33 398	23 595
Rep Installationer köpta tjänster Värme	740	15 229
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	38 828	43 431
Rep Installationer köpta tjänster EI	7 215	25 177
Summa driftkostnader	6 132 126	7 806 300

