

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

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 **16 oktober 2018**. 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 16 oktober 2018


Pontus Ellefsson, ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klarastrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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 Stockholm kommun.

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 innehar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av staden.

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 324 000 000 kr

Varav mark 188 000 000 kr

Varav byggnader 136 000 000 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 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.

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 1 302 tkr och planerat underhåll för 190 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 190 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 26 april 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	30
Dörrar & portar	138
Huskropp utvändigt	22

Underhållet avser främst målning och reparation av portar på nr 3-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har drabbats av extraordinära kostnader för reparationer till följd av uppkomna fukt- och vattenskador i ett par lägenheter där föreningen får stå kostnader för självrisk. Vidare har föreningen låtit åtgärda en fuktskada i en yttervägg i en lägenhet som varit under utredning en längre tid och där skadeorsaken nu slutligen konstaterats. Då föreningens försäkring inte täcker fuktskador på ytterväggar får föreningen bära hela kostnaden för att åtgärda skadan.

7

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
Karin Lindell	Ledamot		2018
Robert Wahlgren	Ledamot		2018
Thord Pettersson	Ledamot	utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ove Forslund		2018
Patrik Bergholm		2018
Astrid Persson Gadman		2019
Christoffer Svensson	utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter

	Utsedd av/kommentar
Jakob Holmberg	Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning

	Utsedd av/kommentar
Magnus Isberg	Sammanställande
Ingrid Petersen	
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 17 oktober 2017. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 206 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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 2017 uppgick i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 590 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	10 488	10 500	11 421	11 476	11 130
Resultat efter finansiella poster	1 348	2 285	-2 512	-989	1 086
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 060	3 056	-112	30	889
Balansomslutning	144 321	143 065	141 163	148 578	145 424
Soliditet %	55	54	53	46	45
Likviditet %	106	320	150	337	176
Lån, kr/m ²	5 929	5 929	5 929	7 213	7 297

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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 431 000	19 679 216	11 362 254	-250 637	2 285 104
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 285 104	-2 285 104
Reservering underhållsfond			530 000	-530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-189 573	189 573	
Årets resultat					1 348 209
Vid årets slut	44 431 000	19 679 216	11 702 681	1 694 040	1 348 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 844 894
Årets resultat	1 348 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 573

Summa **2 852 676**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 852 676**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 488 384	10 499 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	307 929	708 663
Summa rörelseintäkter		10 796 313	11 208 375
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 372 716	-6 132 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-702 109	-585 861
Personalkostnader	Not 6	-272 778	-271 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 864	-1 241 864
Summa rörelsekostnader		-8 589 467	-8 231 341
Rörelseresultat		2 206 846	2 977 034
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	21 600	20 700
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 961	8 649
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 985	39 324
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-922 183	-760 603
Summa finansiella poster		-858 637	-691 930
Resultat efter finansiella poster		1 348 209	2 285 104
Årets resultat		1 348 209	2 285 104

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	135 810 519	137 052 383
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		135 810 519	137 052 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	449 484	508 865
Summa finansiella anläggningstillgångar		674 484	733 865
Summa anläggningstillgångar		136 485 003	137 786 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		730	20 906
Övriga fordringar	Not 14	248 973	878 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	273 191	188 938
Summa kortfristiga fordringar		522 894	1 087 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 313 113	4 190 977
Summa kassa och bank		7 313 113	4 190 977
Summa omsättningstillgångar		7 836 007	5 278 929
Summa Tillgångar		144 321 010	143 065 178

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 110 216	64 110 216
Fond för yttre underhåll		11 892 254	11 362 254
Summa bundet eget kapital		76 002 470	75 472 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 504 467	-250 637
Årets resultat		1 348 209	2 285 104
Summa fritt eget kapital		2 852 675	2 034 467
Summa eget kapital		78 855 145	77 506 937
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 046 320	64 096 320
Summa långfristiga skulder		58 046 320	64 096 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 050 000	0
Leverantörsskulder		257 901	234 014
Övriga skulder		33 744	8 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 077 900	1 219 851
Summa kortfristiga skulder		7 419 546	1 461 921
Summa Eget kapital och Skulder		144 321 010	143 065 178

Kassaflödesanalys

	2018-06-30	2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 348 209	2 285 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 241 864	1 241 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 590 073	3 526 968
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	565 058	-244 130
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-92 376	-382 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 028 770	2 899 947
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	59 381	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-633 536
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	59 381	-633 536
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	3 122 136	2 226 411
Likvidamedel vid årets början	4 190 977	1 924 566
Likvidamedel vid årets slut	7 313 113	4 190 977
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

7

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 aviserar 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 644 891	9 655 434
Hyrer, lokaler	110 119	110 679
Hyrer, garage	733 596	733 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-222	0
Summa nettoomsättning	10 488 384	10 499 712

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	106 077	103 075
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-72
Övriga rörelseintäkter	7 720	15 505
Försäkringsersättningar	193 772	589 436
Summa övriga rörelseintäkter	307 929	708 663

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-189 573	-265 992
Reparationer	-1 301 534	-1 177 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 550	-197 250
Tomträttsavgäld	-1 979 625	-1 978 900
Arrendeavgifter	0	-142 802
Samfällighetsavgifter	-169 540	0
Försäkringspremier	-46 973	-43 919
Kabel- och digital-TV	-330 008	-277 638
Återbäring från Riksbyggen	8 250	11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 905	0
Serviceavtal	-31 750	0
Obligatoriska besiktningar	-30 539	-82 131
Förbrukningsinventarier	-8 143	-12 080
Vatten	-125 904	-132 997
Fastighetsel	-278 006	-270 957
Uppvärmning	-1 285 429	-1 200 101
Sophantering och återvinning	-221 775	-183 227
Förvaltningsarvode drift	-173 712	-178 643
Summa driftkostnader	-6 372 716	-6 132 126

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-515 787	-507 289
IT-kostnader	-13 703	-10 037
Arvode, yrkesrevisor	-44 844	-31 598
Övriga förvaltningskostnader	-41 621	-40 354
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 624	0
Kontorsmateriel	0	-750
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	0
Bankkostnader	-3 355	-830
Advokat och rättegångskostnader	-56 675	0
Övriga externa kostnader	0	6 122
Summa övriga externa kostnader	-702 109	-585 861

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-133 500	-133 500
Sammanträdesarvoden	-15 000	-22 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 500	-65 070
Övriga kostnadsersättningar	-4 500	-4 480
Sociala kostnader	-47 278	-46 440
Summa personalkostnader	-272 778	-271 490

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 187 963	-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	-1 241 864	-1 241 864

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	21 600	20 700
Summa resultat från andelar i koncernföretag	21 600	20 700

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 917	8 649
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 044	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 961	8 649

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-922 183	-760 603
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-922 183	-760 603

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	182 646 773	181 739 270
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Låssystem	477 521	477 521
Standardförbättringar	330 992	330 992
	183 673 589	182 766 086

Årets anskaffningar

Takterrass	0	689 200
	0	689 200

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 673 589	183 455 286
---	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-46 030 991	-44 843 028
Standardförbättringar	-371 912	-318 011
	- 46 402 903	- 45 161 039

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 187 963	-1 187 963
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901

Summa avskrivningar	- 1 241 864	- 1 241 864
----------------------------	--------------------	--------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 47 644 767	- 46 402 903
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	135 810 519	137 052 383
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	135 810 519	137 052 383
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

	2017	2016
Byggnader	136 000 000	136 000 000
Mark	188 000 000	188 000 000
Totalt taxeringsvärde	324 000 000	324 000 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
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 á 500 kr.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	449 484	508 865
Summa andra långfristiga fordringar	449 484	508 865
<i>Avser anslutningslån för fjärrvärme hos Fortum.</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	79 400	82 700
Skattekonto	139 573	31 423
Andra kortfristiga fordringar	0	725 336
Övriga kortfristiga fordringar	30 000	38 649
Summa övriga fordringar	248 973	878 108

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 600	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 431	34 163
Förutbetalda driftkostnader	122 340	126 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 292	0
Förutbetald samfällighetsavgift	27 528	28 087
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 191	188 938

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	14 829	1 004
Transaktionskonto	7 298 284	4 189 973
Summa kassa och bank	7 313 113	4 190 977

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	64 096 320	64 096 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 050 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	58 046 320	64 096 320

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.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

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 6 050 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 846 320 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	66 001	66 001
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	117 185	120 805
Upplupna elkostnader	18 754	19 196
Upplupna värmekostnader	43 722	140 155
Upplupna kostnader för renhållning	0	12 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 905	1 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	824 333	859 248
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 077 900	1 219 851

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat 6 050 000 kr på lånet som hade omsättningsdag 2018-08-15. Lånet omsattes med 3-månaders bindningstid till räntesats på 0,68%.

✓

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-08-21

Ort och datum



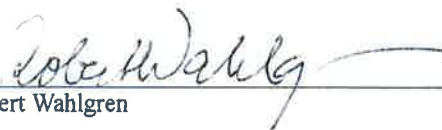
Pontus Ellefsson, Styrelseordförande



Leif Grane



Karin Lindell



Robert Wahlgren

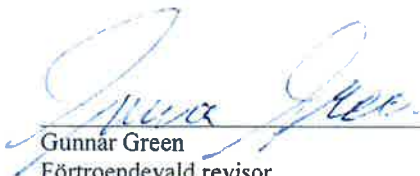


Thord Pettersson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-24
BDO Mälardalen AB



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Green
Förtroendevald revisor

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 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 2018 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 2017-07-01 -- 2018-06-30 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 29 september 2018



BDO Mälardalen AB

Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor



Gunnar Green

Föreningens 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Arsavgift

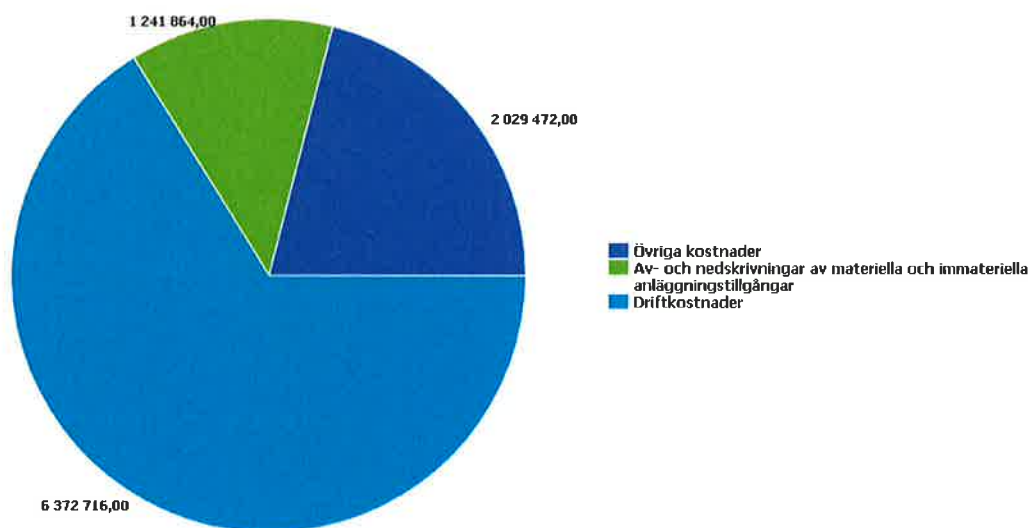
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

Arsredovisning

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

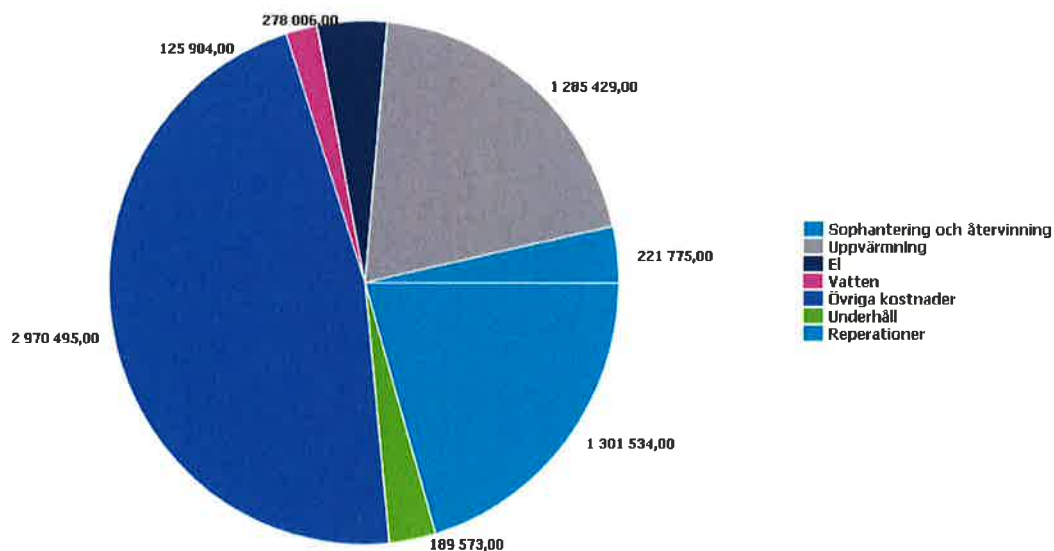
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 372 716	6 132 126
Övriga externa kostnader	702 109	585 861
Personalkostnader	272 778	271 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 864	1 241 864
Finansiella poster	1 054 585	700 579
Summa kostnader	9 644 052	8 931 920



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	563
Rabatt/återbäring från RB	-8 250	-11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	7 905	0
Serviceavtal	31 750	0
Inre skötsel/städ, grund	164 183	158 043
Inre skötsel/städ, extra	9 530	20 037
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	49 268
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	7 999
Hissbesiktning	30 539	24 864
Reparationer	1 301 534	1 177 920
Underhåll	189 573	265 992
Fastighetsel	278 006	270 957
Uppvärmning	1 285 429	1 200 101
Vatten	125 904	132 997
Sophämtning	221 775	183 227
Fastighetsförsäkring	46 973	43 919
Tomträttsavgifter	1 979 625	1 978 900
Arrendeavgifter	0	142 802
Samfällighetsavgifter	169 540	0
Kommunikation	330 008	277 638
Fastighetsskatt	200 550	197 250
Förbrukningsinventarier	2 824	0
Förbrukningsmaterial	5 319	12 080
Summa driftkostnader	6 372 716	6 132 127



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

