

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
KLARASTRAND**



**ÅRSREDOVISNING**  
**Verksamhetsåret 2010-07-01 - 2011-06-30**





## Dagordning § 21

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Fastställande av röstlängd.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- 7) Val av rösträknare.
- 8) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 9) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- 10) Framläggande av revisorernas berättelse.
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 12) Beslut om resultatdisposition.
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 14) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- 16) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 17) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 18) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 19) Val av valberedning.
- 20) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 21) Stämmans avslutande.



## Innehåll

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse                                     | 1 |
| Resultaträkning                                            | 4 |
| Balansräkning                                              | 5 |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>          | 6 |
| Kassaflödesanalys                                          | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>bokslutskommentarer | 8 |
| Bilagor                                                    |   |
| <i>Nyckeltal</i>                                           |   |
| <i>Ordlista</i>                                            |   |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klarastrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                        |                 |                             |          |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|----------|
| Pontus Ellefsson       | Ordförande      | <u>Utsedd av</u><br>Stämman |          |
| Karin Lindell          | Vice ordförande | Stämman                     |          |
| Stina Söderberg        | Ledamot         | Stämman                     |          |
| Rolf Petersen          | Ledamot         | Stämman                     |          |
| Claes-Göran Gunnarsson | Ledamot RB      | Riksbyggen                  | (Avgått) |
| Susanna Tiainen        | Ledamot RB      | Riksbyggen                  |          |

#### Styrelsesuppleanter

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Inara Erdmanis  | Stämman    |
| Magnus Isberg   | Stämman    |
| Mats Bäverstam  | Stämman    |
| Daniel Eriksson | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Rolf Petersen och Stina Söderberg samt suppleanterna Inara Erdmanis och Mats Bäverstam.

#### Ordinarie revisorer

|                |                      |         |
|----------------|----------------------|---------|
| Gunnar Green   | Revisor              | Stämman |
| Mats Jakobsson | Auktoriserad revisor | Stämman |

#### Revisorssuppleanter

|                         |                      |         |
|-------------------------|----------------------|---------|
| Tazuko Östlund          | Revisorssuppleant    | Stämman |
| BDO Nordic Stockholm AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

#### Valberedning

Johan Carstensen (sammankallande)  
Ingvar Persson och Erik Tofft

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen har en del i en garagesamfällighet och en vägsamfällighet. Föreningens andel av vägsamfälligheten är 4 %. Föreningens andel av garagesamfälligheten är 12 %, vilket innebär 38 platser och en MC-plats. Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 146 lägenheter, 5 lokaler, samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1994.

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 15    | 43    | 50    | 36    | x     | 2      |

#### Därtill kommer:

| Extraförråd | Garage | MC-plats |
|-------------|--------|----------|
| 51          | 38     | 1        |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Total tomtarea:            | 3 113 kvm  |
| Total bostadsarea:         | 10 544 kvm |
| Total lokalarea:           | 212 kvm    |
| Total area föreningslokal: | 60 kvm     |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 262 666 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 269 332 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar och tidigare hos Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

### Underhåll

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 tkr och planerat underhåll för 1 427 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Föreningens senaste underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 091 000 kr för de närmaste 10 åren.

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs den 27 april 2011. Av protokollet framgår att fastigheterna är välskötta och i gott skick.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 oktober 2010 samt en extra stämma 2011-06-16. Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Delårsbokslut är upprättat.

#### *Resultat och ställning (tkr)*

|                       | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter    | 10 630  | 11 073  | 11 596  | 11 501  | 11 478  |
| Årets resultat        | 65      | 1 340   | 1 279   | - 140   | 1 059   |
| Balansomslutning      | 148 374 | 149 276 | 149 568 | 150 828 | 155 925 |
| Soliditet %           | 45%     | 44%     | 42%     | 41%     | 40%     |
| Likviditet %          | 210%    | 246%    | 102%    | 92%     | 192%    |
| Lån (loa+boa), kr/kvm | 7 396   | 7 726   | 7 944   | 8 149   | 8 609   |

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett. Under året har en lokal ombildats till lägenhet.

### Övrig information av betydelse

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna för bostäder med 5% från den 1 juli 2010. Under året har en lokal om 27 kvm som tidigare använts som fastighetsskötarkontor ombildats till bostadsrätt. Bostadsrätten såldes för 1,6 mkr med tillträde i början av juli 2011. Vidare har 13 extra förråd iordningsställts i föreningens allmänna utrymmen.

### Övriga händelser av betydelse

Föreningen mottog 2010 en stämning från en tidigare medlem med krav på 600 tkr i ersättning för utebliven vinst vid försäljning av dennes bostadsrätt. Föreningens juridiska ombud har varit Hamilton Advokatbyrå i Stockholm. I och med att Högsta Domstolen i juni 2011 beslutade att inte meddela prövningstillstånd i målet står Hovrättens avgörande fast. I och med att föreningen vunnit målet ska den tidigare medlemmen ska ersätta föreningen med 260.188 kr jämte dröjsmålsränta. Efter utmätning har föreningen efter räkenskapsårets utgång fått betalt för sin fordran.

### Övrig verksamhet, medlemsarrangemang

Under året har föreningen bjudit in medlemmarna till ett informationsmöte och en aktivitetsdag för att skapa en trivsammare närmiljö kring gårdarna mellan husen.

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 9 104 248        |
| Årets resultat före fondförändring      | 64 761           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -833 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 426 542        |
| Summa över/underskott                   | <u>9 762 551</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning) | <u>0</u>  |
| Att balansera i ny räkning                                           | 9 762 551 |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2010-07-01<br/>2011-06-30</i> | <i>2009-07-01<br/>2010-06-30</i> |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |            |                                  |                                  |
| Årsavgifter och hyror                           | 1          | 9 702 566                        | 10 143 101                       |
| Hyres- och avgiftsbortfall                      | 2          | - 4 665                          | - 1 933                          |
| Bränsleavgifter                                 | 3          | 931 603                          | 931 603                          |
|                                                 |            | <u>10 629 503</u>                | <u>11 072 771</u>                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |            |                                  |                                  |
| Reparationer                                    | 4          | - 205 649                        | - 193 026                        |
| Planerat underhåll                              | 5          | -1 426 542                       | - 623 051                        |
| Fastighetsavgift/skatt                          |            | - 254 120                        | - 411 421                        |
| Driftskostnader                                 | 6          | -4 236 150                       | -4 573 263                       |
| Övriga kostnader                                | 7          | - 172 744                        | - 108 241                        |
| Personalkostnader                               | 8          | - 202 299                        | - 144 757                        |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 9          | -1 203 880                       | -1 194 577                       |
|                                                 |            | <u>-7 701 384</u>                | <u>-7 248 337</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>2 928 119</b>                 | <b>3 824 434</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |            |                                  |                                  |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |            | 7 250                            | 8 410                            |
| Ränteintäkter                                   | 10         | 89 807                           | 64 884                           |
| Räntekostnader                                  | 11         | -2 960 415                       | -2 538 027                       |
|                                                 |            | <u>-2 863 358</u>                | <u>-2 464 733</u>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>64 761</b>                    | <b>1 359 700</b>                 |
| Inkomstskatt                                    |            | 0                                | - 19 276                         |
| <b>Årets resultat</b>                           |            | <b><u>64 761</u></b>             | <b><u>1 340 424</u></b>          |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |            |                                  |                                  |
| Avsättning till underhållsfond                  |            | - 833 000                        | -1 400 000                       |
| lanspråktagande av underhållsfond               |            | 1 426 542                        | 623 051                          |
| Förändring av underhållsfond                    |            | <u>593 542</u>                   | <u>- 776 949</u>                 |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |            | <b>658 303</b>                   | <b>563 475</b>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2011-06-30         | 2010-06-30         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 12  | 143 306 101        | 144 365 148        |
| Pågående byggnation                          | 13  | 504 323            | 164 961            |
|                                              |     | <u>143 810 424</u> | <u>144 530 109</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 72 500             | 72 500             |
| Långfristiga fordringar                      | 15  | 794 739            | 832 506            |
|                                              |     | <u>867 239</u>     | <u>905 006</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>144 677 663</b> | <b>145 435 115</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 97                 | 173                |
| Kundfordringar                               |     | 82 264             | 0                  |
| Skattefordringar                             |     | 0                  | 0                  |
| Övriga fordringar                            | 16  | 1 467 324          | 25 676             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17  | 364 472            | 367 951            |
|                                              |     | <u>1 914 157</u>   | <u>393 800</u>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                    |                    |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 18  | 0                  | 2 000 000          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                    |                    |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank         |     | 1 781 811          | 1 446 870          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 695 968</b>   | <b>3 840 670</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>148 373 632</b> | <b>149 275 786</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2011-06-30         | 2010-06-30         |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 19  |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                             |     |                    |                    |
| Insatser                                               |     | 45 049 000         | 45 049 000         |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 3 260 000          | 1 660 000          |
| Underhållsfond                                         |     | 8 539 371          | 9 132 913          |
|                                                        |     | <u>56 848 371</u>  | <u>55 841 913</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                              |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                    |     | 9 104 248          | 8 540 773          |
| Årets resultat                                         |     | 64 761             | 1 340 424          |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 833 000          | -1 400 000         |
| Anspråktagande av underhållsfond                       |     | 1 426 542          | 623 051            |
|                                                        |     | <u>9 762 551</u>   | <u>9 104 248</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>66 610 921</b>  | <b>64 946 161</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån                                          | 20  | 80 000 000         | 82 770 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 0                  | 115 000            |
| Leverantörsskulder                                     |     | 577 297            | 194 265            |
| Skatteskulder                                          |     | 146 153            | 148 433            |
| Övriga skulder, kortfristiga                           | 21  | 80 420             | 73 685             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 22  | 958 840            | 1 028 242          |
|                                                        |     | <u>1 762 710</u>   | <u>1 559 625</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>81 762 710</b>  | <b>84 329 625</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>148 373 632</b> | <b>149 275 786</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 135 000 000        | 135 000 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | <b>Inga</b>        | <b>Inga</b>        |

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|                                                                                     | 2011-06-30        | 2010-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i>                                                     |                   |                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                            | <b>64 761</b>     | <b>1 359 700</b> |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 203 880         | 1 194 577        |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0                 | 0                |
| Nedskrivningar                                                                      | 0                 | 0                |
|                                                                                     | <b>1 268 641</b>  | <b>2 554 277</b> |
| Betald skatt                                                                        | - 2 280           | - 19 276         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 266 361</b>  | <b>2 535 001</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Bränslelager (ökning-, minskning+)                                                  | 0                 | 0                |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | - 80 357          | 226 924          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 320 365           | - 975 568        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 506 369</b>  | <b>1 786 357</b> |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                     |                   |                  |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 37 767            | 35 402           |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | - 144 833         | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                 | 0                |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | - 339 362         | - 68 471         |
| Försäljning av byggn. & inventarier                                                 | 0                 | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>- 446 428</b>  | <b>- 33 069</b>  |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                    |                   |                  |
| Upptagna lån                                                                        | 0                 | 0                |
| Amortering av skuld                                                                 | -2 885 000        | - 657 513        |
| Inbetalda insatser / upplåtelseavgifter                                             | 160 000           | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 725 000</b> | <b>- 657 513</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 665 059</b> | <b>1 095 775</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 446 870         | 2 351 095        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 781 811</b>  | <b>3 446 870</b> |
| (se Not 18 och )                                                                    |                   |                  |

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Inkomstskatt**

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

0,65% per år

Standardförbättringar

15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-06-30      2010-06-30**

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

8 486 708      8 933 467

Hyror, lokaler

544 983      544 859

Hyror, garage

618 975      618 675

Hyror, övriga

51 900      46 100

9 702 566      10 143 101

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler

- 4 665      - 1 933

- 4 665      - 1 933

### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

917 899      917 899

Bränsleavgifter, övrigt

13 704      13 704

931 603      931 603

### Not 4 Reparationer

Bostäder

54 811      18 313

Vattenskador

0      4 000

Lokaler

14 682      0

Tvättstugor

24 074      26 603

Gemensamma utrymmen

15 572      5 298

Reparationer - Installationer

4 493      6 616

Vatten/Avlopp

3 491      6 431

Värme

494      11 489

Ventilation

0      42 432

Elinstallationer

18 429      14 539

Porttelefon

2 134      0

Hissar

22 415      17 557

Övriga installationer

13 348      10 160

Huskropp

19 610      24 439

Gårdar och grönanläggningar

5 313      0

Vandalisering / Klottersanering

6 783      5 150

205 649      193 026

#### Not 5 Planerat underhåll

|                              |                 |               |
|------------------------------|-----------------|---------------|
| Underhållsadministration     | 60 699          | 68 202        |
| Tvättstugor                  | 17 631          | 0             |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 108 121         | 0             |
| Underhåll - Installationer   | 0               | 494 956       |
| Ventilation                  | 862 489         | 22 938        |
| Hissar                       | 0               | 36 955        |
| Värmekabelbyte               | 377 602         | 0             |
|                              | <hr/> 1 426 542 | <hr/> 623 051 |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom 2013-10-01) | 1 059 200       | 1 059 200       |
| Samfällighetsavgifter                   | 64 449          | 142 766         |
| Fastighetsförsäkring                    | 40 122          | 39 499          |
| Arvode förvaltning                      | 333 695         | 320 557         |
| Kabel-TV                                | 209 254         | 206 624         |
| IT-kostnader                            | 99              | 6 563           |
| Juridiska kostnader                     | - 37 603        | 18 476          |
| Revisionsarvode, externt                | 38 157          | 24 324          |
| Möteskostnader                          | 4 480           | 0               |
| Övriga förvaltningskostnader            | 31 098          | 75 557          |
| Fastighetsskötsel                       | 170 412         | 175 745         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen       | - 24 100        | - 23 600        |
| Städ                                    | 241 838         | 223 197         |
| Obligatoriska besiktningar              | 27 931          | 29 206          |
| Extra trädgårdsskötsel (julgran m.m.)   | 15 682          | 46 309          |
| Snöröjning                              | 0               | 222 294         |
| Förbrukningsmateriel                    | 2 392           | 18 043          |
| Vatten                                  | 103 459         | 100 204         |
| El                                      | 517 739         | 529 041         |
| Uppvärmning                             | 1 153 852       | 1 109 247       |
| Sophantering                            | 283 996         | 250 011         |
|                                         | <hr/> 4 236 150 | <hr/> 4 573 263 |

#### Not 7 Övriga kostnader

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysningar             | 4 000         | 0             |
| Porttelefon                    | 11 702        | 13 570        |
| Medlems- och föreningsavgifter | 5 680         | 5 680         |
| Köpta tjänster                 | 3 750         | 3 750         |
| Konsultarvoden / mäklrarvoden  | 146 707       | 84 281        |
| Bankkostnader                  | 905           | 960           |
|                                | <hr/> 172 744 | <hr/> 108 241 |

#### Not 8 Personalkostnader

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                           | 78 960        | 90 720        |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 2 237         | 1 100         |
| Övriga kostnadsersättningar              | 13 778        | 455           |
| Arvode uppdragstagare                    | 77 900        | 23 300        |
| Föreningsvald revisor                    | 2 400         | 2 700         |
| Utbildning, förtroendevalda              | 0             | 3 500         |
| Summa                                    | <hr/> 175 275 | <hr/> 121 775 |
| Sociala kostnader                        | 27 024        | 22 982        |
|                                          | <hr/> 202 299 | <hr/> 144 757 |

#### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                |                  |                  |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 1 181 814        | 1 182 166        |
| Standardförbättringar                          | 22 066           | 12 411           |
|                                                | <u>1 203 880</u> | <u>1 194 577</u> |

#### Not 10 Ränteintäkter

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 1 538         | 1 028         |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 86 527        | 63 366        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 94            | 490           |
| Övriga ränteintäkter                              | 1 648         | 0             |
|                                                   | <u>89 807</u> | <u>64 884</u> |

#### Not 11 Räntekostnader

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 2 960 415        | 2 538 027        |
|                               | <u>2 960 415</u> | <u>2 538 027</u> |

#### Not 12 Byggnader och mark

##### Anskaffningsvärden

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                    |                    |                    |
| Byggnader                           | 181 739 270        | 181 739 270        |
| Standardförbättringar               | 186 159            | 186 159            |
|                                     | <u>181 925 429</u> | <u>181 925 429</u> |
| Årets anskaffningar                 |                    |                    |
| Standardförbättringar (troaxförråd) | 144 833            | 0                  |
| Ombyggnad lokaler                   | 218 303            | 218 303            |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>     | <b>182 288 565</b> | <b>182 143 732</b> |

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                     |                    |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                                    |                    |                    |
| Byggnader                                           | -37 752 144        | -36 569 978        |
| Standardförbättringar                               | - 26 440           | - 14 029           |
|                                                     | <u>-37 778 584</u> | <u>-36 584 007</u> |
| Årets avskrivning byggnader                         | -1 181 814         | -1 182 166         |
| Årets avskrivning standardförbättringar             | - 22 066           | - 12 411           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-38 982 464</b> | <b>-37 778 584</b> |

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Varav</b>          | <b>143 306 101</b> | <b>144 365 148</b> |
| Byggnader             | 143 023 615        | 144 205 429        |
| Standardförbättringar | 282 486            | 159 719            |

#### Taxeringsvärden

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| bostäder                     | 256 000 000        | 262 666 000        |
| lokaler                      | 6 666 000          | 6 666 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>262 666 000</b> | <b>269 332 000</b> |
| varav byggnader              | 127 517 000        | 127 517 000        |
| varav mark                   | 135 149 000        | 141 815 000        |

#### Not 13 Pågående byggnation

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Pågående byggnation - balkongprojekt | 98 430         | 164 961        |
| Pågående byggnation - låssystem      | 405 893        | 0              |
|                                      | <u>504 323</u> | <u>164 961</u> |

#### Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                                                 |        |        |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 145 andelar à 500 kr/st | 72 500 | 72 500 |
|                                                                 | 72 500 | 72 500 |

#### Not 15 Långfristiga fordringar

|                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Anslutningslån vid årets början (fjärrvärme)    | 832 506  | 867 908  |
| Årets amortering på anslutningslån (fjärrvärme) | - 37 767 | - 35 402 |
|                                                 | 794 739  | 832 506  |

#### Not 16 Övriga fordringar

|                                                               |           |        |
|---------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| Skattekonto                                                   | 27 324    | 25 676 |
| Andra kortfristiga fordringar för ombyggd lokal till lägenhet | 1 440 000 | 0      |
|                                                               | 1 467 324 | 25 676 |

#### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Förutbetald kabel-tv-avgift         | 52 145  | 51 656  |
| Övriga förutbetalda driftskostnader | 11 375  | 0       |
| Övriga förutbetalda kostnader       | 266 658 | 284 921 |
| Upplupna ränteintäkter              | 7 250   | 267     |
| Fastighetsförsäkring                | 27 044  | 31 107  |
|                                     | 364 472 | 367 951 |

#### Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

|                                     |   |           |
|-------------------------------------|---|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 0 | 2 000 000 |
|-------------------------------------|---|-----------|

| Not 19 Eget kapital            | Bundet                                   | Bundet                     | Fritt            |
|--------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                | <i>Insatser<br/>och uppl.<br/>avgift</i> | <i>Underhålls<br/>fond</i> | <i>Resultat</i>  |
| <b>Vid årets början</b>        | <b>46 709 000</b>                        | <b>9 132 913</b>           | <b>9 104 248</b> |
| Disposition enl årsstämmbeslut |                                          | 0                          | 0                |
| Förändring av underhållsfond   |                                          |                            | 593 542          |
| Avsättning till underhållsfond |                                          | 833 000                    |                  |
| Uttag ur underhållsfond        |                                          | -1 426 542                 |                  |
| Upplåtelseavgifter             | 1 600 000                                |                            |                  |
| Årets resultat                 |                                          |                            | 64 761           |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>48 309 000</b>                        | <b>8 539 371</b>           | <b>9 762 551</b> |

#### Not 20 Fastighetslån

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån               | 80 000 000        | 82 885 000        |
| Avgår nästa års amortering  | 0                 | - 115 000         |
| <b>Skuld vid årets slut</b> | <b>80 000 000</b> | <b>82 770 000</b> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,63%

| Låneinstitut   | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|----------------|-------|-------------|-------------------|---------|------------------|-------------------|
| NORDEA HYPOTEK | -     | Rörligt     | 1 183 531         |         | 1 183 531        | 0                 |
| NORDEA HYPOTEK | 3,16  | Rörligt     | 24 758 380        |         |                  | 24 758 380        |
| NORDEA HYPOTEK | 3,16  | Rörligt     | 16 943 089        |         | 1 701 469        | 15 241 620        |
| NORDEA HYPOTEK | 4,93  | 2012-07-09  | 20 000 000        |         |                  | 20 000 000        |
| NORDEA HYPOTEK | 5,04  | 2014-07-09  | 20 000 000        |         |                  | 20 000 000        |
|                |       |             | <b>82 885 000</b> |         | <b>2 885 000</b> | <b>80 000 000</b> |

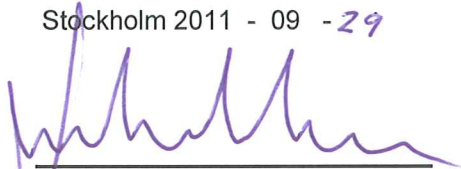
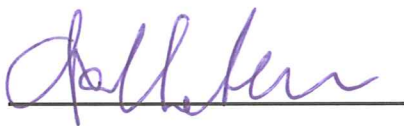
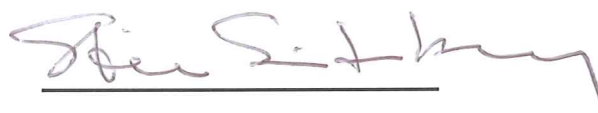
**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Deponerade avgifter och hyror      | 45 232       | 61 292       |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 19 585       | 11 793       |
| Avräkning HUS                      | 0            | 600          |
| Tillfälligt balanskonto            | 15 603       | 0            |
|                                    | <hr/> 80 420 | <hr/> 73 685 |

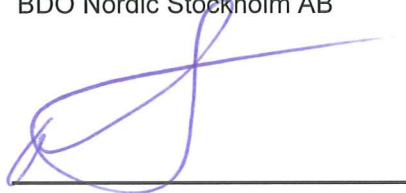
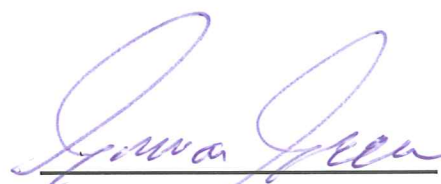
**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                   |               |                 |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter               | 1 194         | 0               |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 5 554         | 0               |
| Upplupna elkostnader                              | 29 943        | 37 700          |
| Upplupna vattenavgifter                           | 6 379         | 12 463          |
| Upplupna värmekostnader                           | 34 173        | 41 692          |
| Upplupna kostnader för renhållning                | 7 079         | 0               |
| Upplupna revisionsarvoden                         | 31 904        | 29 842          |
| Upplupna styrelsearvoden                          | 1 100         | 0               |
| Förutbetalda hyror och avgifter                   | 841 515       | 906 545         |
|                                                   | <hr/> 958 840 | <hr/> 1 028 242 |

Stockholm 2011 - 09 - 29

  
\_\_\_\_\_  
Pontus Ellefsson  
Styrelseordförande  
\_\_\_\_\_  
Karin Lindell  
\_\_\_\_\_  
Rolf Petersen  
\_\_\_\_\_  
Stina Söderberg  
\_\_\_\_\_  
Susanna Tiainen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011 - 10 - 18  
BDO Nordic Stockholm AB

  
\_\_\_\_\_  
Mats Jakobsson  
Auktoriserad revisor  
\_\_\_\_\_  
Gunnar Green  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Klarastrand för år 2010-07-01 -- 2011-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 oktober 2011

BDO Stockholm AB



Mats Jakobsson  
Auktoriserad revisor

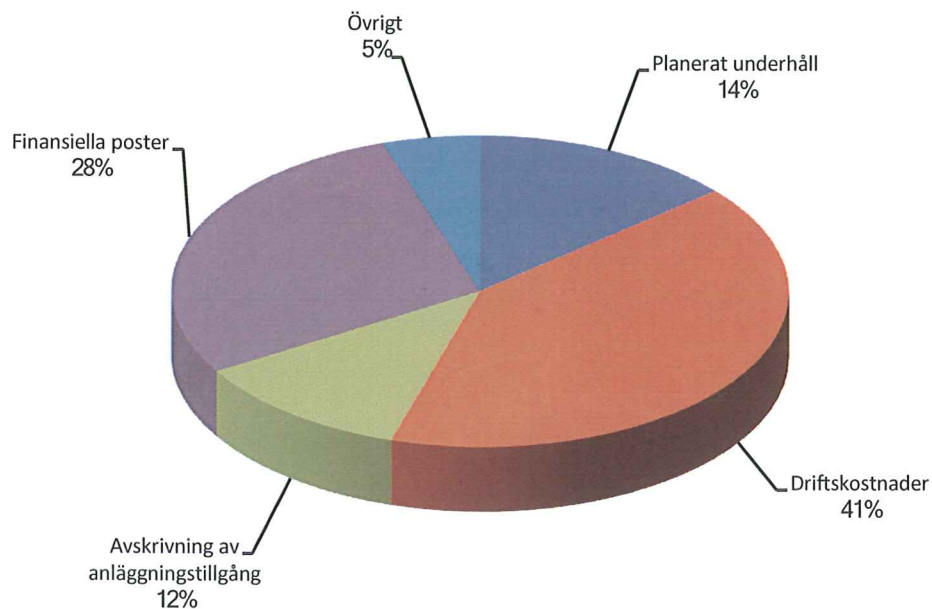


Gunnar Green  
Föreningens revisor



## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2011              | 2010             |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Reparationer                         | 205 649           | 193 026          |
| Planerat underhåll                   | 1 426 542         | 623 051          |
| Fastighetsavgift/skatt               | 254 120           | 411 421          |
| Driftskostnader                      | 4 236 150         | 4 573 263        |
| Övriga kostnader                     | 172 744           | 108 241          |
| Personalkostnader                    | 202 299           | 144 757          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 203 880         | 1 194 577        |
| Finansiella poster                   | 2 960 415         | 2 538 027        |
| Inkomstskatt                         | 0                 | 19 276           |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>10 661 799</b> | <b>9 805 640</b> |



**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

**2011**

**2010**

**BOA (kvm):**

|       |       |
|-------|-------|
| 10544 | 10544 |
|-------|-------|

**Kr / kvm**

**Kr / kvm**

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom 2013-10-01) | 100        | 100        |
| Samfällighetsavgifter                   | 6          | 14         |
| Fastighetsförsäkring                    | 4          | 4          |
| Arvode förvaltning                      | 32         | 30         |
| Kabel-TV                                | 20         | 20         |
| IT-kostnader                            | 0          | 1          |
| Juridiska kostnader                     | -4         | 2          |
| Revisionsarvode, externt                | 4          | 2          |
| Möteskostnader                          | 0          | 0          |
| Övriga förvaltningskostnader            | 3          | 7          |
| Fastighetsskötsel                       | 16         | 17         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen       | -2         | -2         |
| Städ                                    | 23         | 21         |
| Obligatoriska besiktningar              | 3          | 3          |
| Extra trädgårdsskötsel (julgran m.m.)   | 1          | 4          |
| Snöröjning                              | 0          | 21         |
| Förbrukningsmateriel                    | 0          | 2          |
| Vatten                                  | 10         | 10         |
| El                                      | 49         | 50         |
| Uppvärmning                             | 109        | 105        |
| Sophantering                            | 27         | 24         |
| <b>Summa driftskostnader</b>            | <b>402</b> | <b>434</b> |

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

#### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

#### 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.

#### 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

#### 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.

#### 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

#### 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

#### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

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

#### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

#### 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 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.

Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens  
Brf Klarastrand styrelse  
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från  
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag  
med fastighetsekonomi och finansiering,  
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt  
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*