

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLARA STRAND**



ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsåret 2011-07-01 - 2012-06-30



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klarastrand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamöter

Pontus Ellefsson	Ordförande
Karin Lindell	Vice ordförande
Stina Söderberg	Sekreterare
Rolf Petersen	
Victor Axelsson	Utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Inara Erdmanis	
Magnus Isberg	
Mats Bäverstam	
Joel Nilsson Erleman	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är samtliga ledamöter och suppleanter utsedda av föreningen.

Ordinarie revisorer

Gunnar Green	Föreningsrevisor
Mats Jakobsson, BDO AB, Stockholm	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Tazuko Östlund	Föreningens suppleant
BDO AB, Stockholm	

Valberedning

Ingvar Persson, sammankallande
Johan Carstensen 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 kapitalandel av vägsamfälligheten uppgår till 4 %. Föreningens kapitalandel av garagesamfälligheten uppgår till 12 %, vilket motsvarar 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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
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	262 666 000 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 avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 514 925 kr och planerat underhåll för 590 625 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 610 000 kr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder avser fasadrenovering för verksamhetsåret 2012/2013.

Ombyggnation

Föreningen har påbörjar arbetet med fasadrenovering till en beräknad kostnad på cirka 3,7 mkr exklusive mervärdesskatt. Arbetet och beräknas avslutas senast under november 2012.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 oktober 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Delårsbokslutet är upprättat.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	10 700	10 630	11 073	11 596	11 501
Årets resultat	730	65	1 340	1 279	- 140
Balansomslutning	148 046	148 374	149 276	149 568	150 828
Soliditet %	45%	45%	44%	42%	41%
Likviditet %	75%	210%	246%	102%	92%
Lån, kr / kvm	7 252	7 396	7 726	7 944	8 149

Övrig information av betydelse

Föreningen har under året upphandlat ny entreprenad för källsorterat avfall.

Vidare har föreningen sagt upp avtalet för teknisk och ekonomisk förvaltning med Riksbyggen i syfte att se om marknadens övriga aktörer kan tillgodose föreningens behov till rimlig kostnad.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under året har föreningen bjudit in medlemmarna till två informationsmöten och en aktivitetsdag.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 762 551
Årets resultat före fondförändring	730 221
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-883 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>590 625</u>
Summa över/underskott	10 200 397

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	10 200 397

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 769 625	9 702 566
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler		- 4 938	- 4 665
Bränsleavgifter		935 231	931 603
		<u>10 699 918</u>	<u>10 629 503</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 481 706	- 205 649
Planerat underhåll	3	- 590 625	-1 426 542
Fastighetsavgift/skatt		- 225 791	- 254 120
Driftskostnader	4	-4 105 867	-4 236 150
Övriga kostnader	5	- 31 817	- 172 744
Personalkostnader	6	- 206 206	- 202 299
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 235 715	-1 203 880
		<u>-6 877 727</u>	<u>-7 701 384</u>
Rörelseresultat		3 822 191	2 928 119
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	60 327	62 849
Ränteintäkter och liknande poster	9	19 488	34 208
Räntekostnader och liknande poster	10	-3 274 953	-2 960 415
		<u>-3 195 138</u>	<u>-2 863 358</u>
Resultat efter finansiella poster		627 053	64 761
Inkomstskatt	11	103 168	0
Årets resultat		<u>730 221</u>	<u>64 761</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 883 000	- 833 000
lanspråktagande av underhållsfond		590 625	1 426 542
Förändring av underhållsfond		- 292 375	593 542
Resultat efter fondförändring		437 846	658 303

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	142 547 907	143 306 101
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående byggnation och förskott	14	2 414 015	504 323
		<u>144 961 922</u>	<u>143 810 424</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	72 500	72 500
Långfristiga fordringar	16	754 450	794 739
		<u>826 950</u>	<u>867 239</u>
Summa anläggningstillgångar		145 788 872	144 677 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 487	97
Kundfordringar		744	82 264
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar	17	27 597	1 467 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	367 311	364 472
		<u>425 139</u>	<u>1 914 157</u>
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 831 517	1 781 811
Summa omsättningstillgångar		2 256 655	3 695 968
SUMMA TILLGÅNGAR		148 045 528	148 373 632

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 049 000	45 049 000
Upplåtelseavgifter		3 260 000	3 260 000
Underhållsfond		8 831 746	8 539 371
		<u>57 140 746</u>	<u>56 848 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 762 551	9 104 248
Årets resultat		730 221	64 761
Avsättning till underhållsfond		- 883 000	- 833 000
Ianspråktagande av underhållsfond		590 625	1 426 542
		<u>10 200 397</u>	<u>9 762 551</u>
Summa eget kapital		67 341 143	66 610 921
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	77 675 880	80 000 000
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		324 120	0
Leverantörsskulder		818 994	577 297
Skatteskulder		83 628	146 153
Övriga kortfristiga skulder	21	853 179	80 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	948 584	958 840
		<u>3 028 505</u>	<u>1 762 710</u>
Summa skulder		80 704 385	81 762 710
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 045 528	148 373 632
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		135 000 000	135 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2012-06-30	2011-06-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	627 053	64 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 235 715	1 203 880
	1 862 768	1 268 641
Årets skatt	40 643	- 2 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 903 411	1 266 361
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 489 019	- 80 357
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 004 200	320 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 396 630	1 506 369
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	40 289	37 767
Investeringar i byggnader & mark	0	- 144 833
Investeringar i pågående byggnation	-2 387 213	- 339 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 346 924	- 446 428
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-2 000 000	-2 885 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 725 000
Årets kassaflöde	49 706	-1 665 059
Likvida medel vid årets början	1 781 811	3 446 870
Likvida medel vid årets slut	1 831 517	1 781 811

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader 0,65% av fastighetsvärdet

Standardförbättringar 15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 509 108	8 486 708
Hyror, lokaler	598 892	544 983
Hyror, garage	618 975	618 975
Hyror, övriga	42 650	51 900
	9 769 625	9 702 566

Not 2 Reparationer

Bostäder	79 420	54 811
Vattenskador	17 703	0
Lokaler	0	14 682
Tvättstugor	17 926	24 074
Gemensamma utrymmen	46 785	15 572
Installationer	54 199	4 493
Vatten/Avlopp	24 217	3 491
Värme	6 612	494
Elinstallationer	58 849	18 429
Tele/TV/Porttelefon	5 226	2 134
Hissar	51 493	22 415
Övriga installationer	31 823	13 348
Huskropp	60 573	19 610
Gårdar och grönanläggningar	11 675	5 313
Vandalisering	15 206	6 783
	481 706	205 649

2012-06-30 2011-06-30

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	82 795	60 699
Lokaler, gemensamma utrymmen	207 789	0
Tvättstugor	0	17 631
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	108 121
Ventilation	0	862 489
Huskroppar, trallbyte	300 041	377 602
	590 625	1 426 542

Not 4 Driftskostnader

Tomträtsavgäld (löptid tom år 2013-10-01)	1 059 200	1 059 200
Avgift garagesamfälligheten	144 219	64 449
Fastighetsförsäkring	36 330	40 122
Arvode förvaltning	334 818	333 695
Kabel-TV	208 580	209 254
IT-kostnader	148	99
Juridiska kostnader	5 978	- 37 603
Revisionsarvode, externt	38 984	38 157
Möteskostnader	8 276	4 480
Övriga förvaltningskostnader	31 668	31 098
Fastighetsskötsel	140 052	170 412
Trädgårdsskötsel	11 375	15 682
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 24 100
Städ	266 202	241 838
Obligatoriska besiktningar	31 488	27 931
Förbrukningsinventarier, infotavlor	21 844	0
Förbrukningsmateriel	9 188	2 392
Vatten	106 404	103 459
El	345 632	517 739
Uppvärmning	1 118 570	1 153 852
Sophantering	204 711	283 996
	4 105 867	4 236 150

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	825	4 000
Telefon och porto	11 795	11 702
Medlems- och föreningsavgifter	7 300	5 680
Köpta tjänster	3 750	3 750
Konsultarvoden	7 507	146 707
Bankkostnader	640	905
	31 817	172 744

W

2012-06-30 2011-06-30

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	79 440	78 960
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 100	2 237
Övriga kostnadsersättningar	13 854	13 778
Arvode vicevärd	85 558	77 900
Föreningsvald revisor	0	2 400
Summa	179 952	175 275
Sociala kostnader	26 254	27 024
	206 206	202 299

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	1 181 814	1 181 814
Standardförbättringar	22 066	22 066
Låssystem	31 835	0
	1 235 715	1 203 880

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar Riksbyggen	7 250	7 250
Ränteintäkter anslutningslån Fortum	53 077	55 599
	60 327	62 849

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 422	1 538
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 473	30 928
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	320	94
Ränteintäkter skattekonto	273	1 648
	19 488	34 208

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 274 953	2 960 415
	3 274 953	2 960 415

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt, återbetalning avseende år 2008 och 2009	103 168	0
	103 168	0

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	181 739 270	181 739 270
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Standardförbättringar	330 992	186 159
	182 288 565	182 143 732
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	477 521	144 833
	477 521	144 833
Summa anskaffningsvärden	182 766 086	182 288 565

al

2012-06-30 2011-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-38 933 958	-37 752 144
- 48 506	- 26 440
-38 982 464	-37 778 584

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 181 814	-1 181 814
- 53 901	- 22 066

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-40 218 179	-38 982 464
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Standardförbättringar

142 547 907	143 306 101
141 623 498	142 805 312
706 106	282 486

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

256 000 000	256 000 000
6 666 000	6 666 000
262 666 000	262 666 000
127 517 000	127 517 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

Summa anskaffningsvärden

64 584	64 584
64 584	64 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 64 584	- 64 584
- 64 584	- 64 584

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående fasadrenovering (Beräknad kostnad 3,749 mkr ink.moms)

Pågående byggnation, balkongprojekt och låssystem

2 414 015	0
0	504 323
2 414 015	504 323

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggen, 145 å 500 kr

72 500	72 500
72 500	72 500

2012-06-30 2011-06-30

Not 16 Långfristiga fordringar

Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum

754 450	794 739
<u>754 450</u>	<u>794 739</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto

Andra kortfristiga fordringar, upplåtelseavgift

27 597	27 324
0	1 440 000
<u>27 597</u>	<u>1 467 324</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

Förutbetald renhållning

Förutbetald kabel-tv-avgift

Förutbetald tomträttsavgäld

Övriga förutbetalda driftskostnader

Övriga förutbetalda kostnader

Förutbetalda försäkringspremier

5 096	0
4 043	0
52 145	52 145
264 800	0
11 375	11 375
1 993	273 908
27 859	27 044
<u>367 311</u>	<u>364 472</u>

Not 19 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser och
uppl. avgift

Underhålls
fond

Resultat

Vid årets början

48 309 000

8 539 371

9 762 551

Förändring av underhållsfond

Avsättning till underhållsfond

Uttag ur underhållsfond

Årets resultat

Vid årets slut

48 309 000

8 831 746

10 200 397

2012-06-30 2011-06-30

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	78 000 000	80 000 000
Avgår nästa års amortering	- 324 120	0
Skuld vid årets slut	77 675 880	80 000 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,15%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,27		24 758 380			24 758 380
NORDEA HYPOTEK AB	3,27		15 241 620		2 000 000	13 241 620
NORDEA HYPOTEK AB	4,93	2012-07-09 *	20 000 000			20 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	5,04	2014-07-09	20 000 000			20 000 000
			80 000 000		2 000 000	78 000 000

* Omsatt till rörligt lån, Nordea hypotek.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	45 232	45 232
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 585
Ränta och amortering lån som betalades 2 juli 2012	807 947	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	15 603
	853 179	80 420

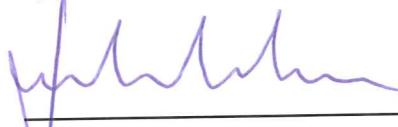
2012-06-30

2011-06-30

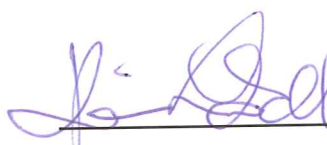
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	1 194
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 554
Upplupna elkostnader	18 613	29 943
Upplupna vattenavgifter	11 432	6 379
Upplupna värmekostnader	35 897	34 173
Upplupna kostnader för renhållning	3 688	7 079
Upplupna revisionsarvoden	34 600	31 904
Upplupna styrelsearvoden	0	1 100
Förutbetalda hyror och avgifter	844 354	841 515
	<u>948 584</u>	<u>958 840</u>

Stockholm 2012-08-28



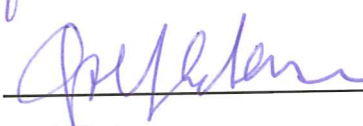
Pontus Ellefsson



Karin Lindell



Stina Söderberg



Rolf Petersen



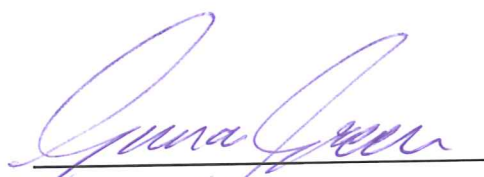
Victor Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-11-07

BDO Stockholm AB



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Green
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Klarastrand

Org.nr. 716421-2081

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

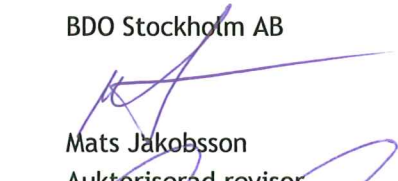
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

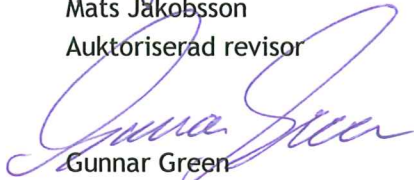
Uttalanden

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

Stockholm den 7 november 2012

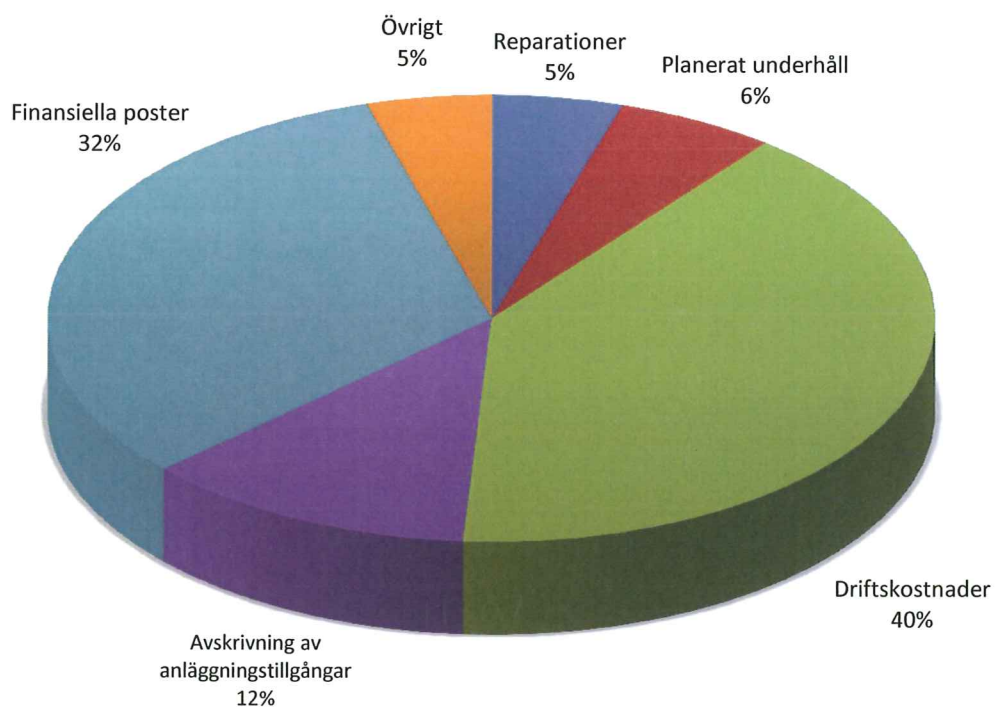
BDO Stockholm AB


Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor


Gunnar Green
Föreningens revisor

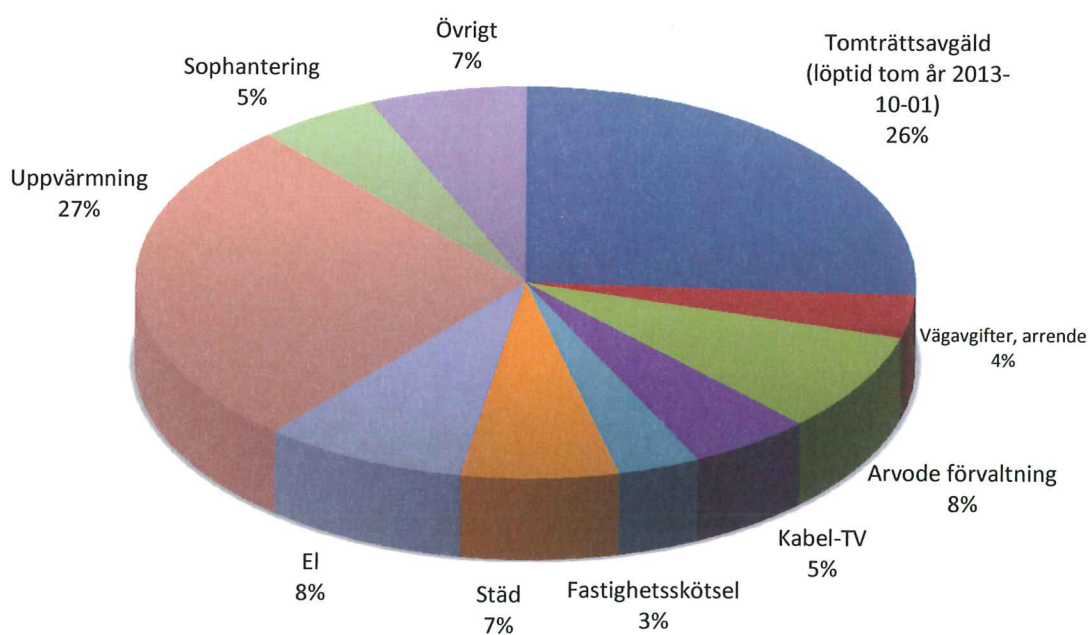
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	481 706	205 649
Planerat underhåll	590 625	1 426 542
Fastighetsavgift/skatt	225 791	254 120
Driftskostnader	4 105 867	4 236 150
Övriga kostnader	31 817	172 744
Personalkostnader	206 206	202 299
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 235 715	1 203 880
Finansiella poster	3 274 953	2 960 415
Inkomstskatt	- 103 168	0
Summa kostnader	10 049 512	10 661 799



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013-10-01)	1 059 200	1 059 200
Avgift garagesamfälligheten	144 219	64 449
Fastighetsförsäkring	36 330	40 122
Arvode förvaltning	334 818	333 695
Kabel-TV	208 580	209 254
IT-kostnader	148	99
Juridiska kostnader	5 978	- 37 603
Revisionsarvode, externt	38 984	38 157
Möteskostnader	8 276	4 480
Övriga förvaltningskostnader	31 668	31 098
Fastighetsskötsel	140 052	170 412
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 24 100
Städ	266 202	241 838
Obligatoriska besiktningar	31 488	27 931
Förbrukningsmateriel	9 188	2 392
Vatten	106 404	103 459
El	345 632	517 739
Uppvärmning	1 118 570	1 153 852
Sophantering	204 711	283 996
Summa driftskostnader	4 094 492	4 220 468



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	10545	10545
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013-10-01)	100	100
Avgift garagesamfälligheten	14	6
Fastighetsförsäkring	3	4
Arvode förvaltning	32	32
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	-4
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	13	16
Trädgårdsskötsel	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	25	23
Obligatoriska besiktningar	3	3
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	10	10
El	33	49
Uppvärmning	106	109
Sophantering	19	27
Summa driftskostnader	389	402

ORDLISTA

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 styrelsen för
Riksbyggens Brf Klarastrand
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice 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

