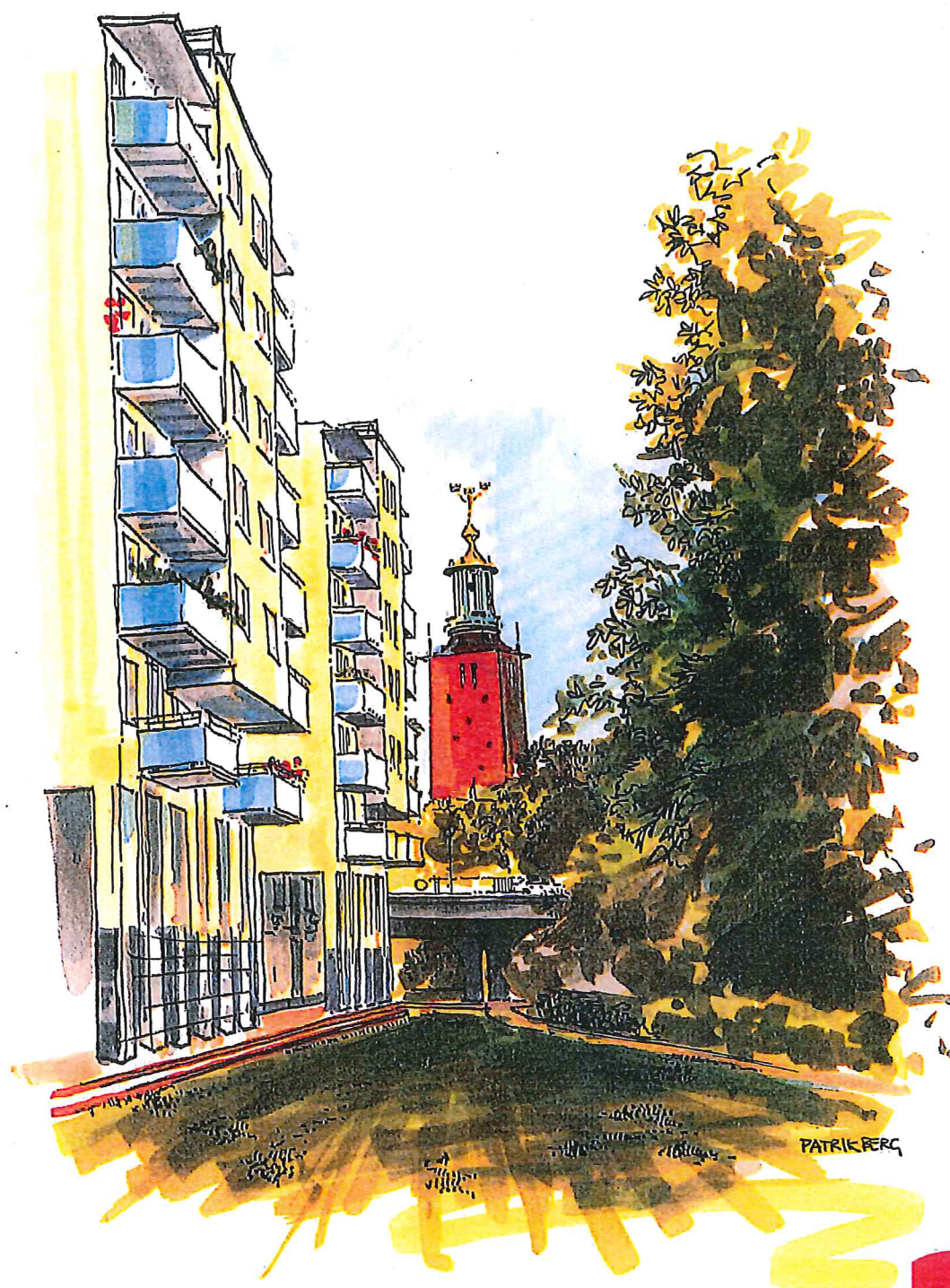


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLARAstrand



ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsåret 2012-07-01 – 2013-06-30



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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Klarastrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamöter

Pontus Ellefsson
Karin Lindell
Mats Bäverstam
Rolf Petersen
Victor Axelsson

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Gunilla Wallén
Johan Andersson
Kjell Casenberg
Joel Nilsson Erleman

Avgång maj 2013

I tur att avgå är ledamöterna Pontus Ellefsson, Karin Lindell och Rolf Petersen.

Revisorer

Gunnar Green
Mats Jakobsson, BDO Mälardalen AB

Föreningsvald revisor
Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Tazuko Östlund
BDO Mälardalen AB

Föreningsvald suppleant

Valberedning

Johan Carstensen
Stina Söderberg
Erik Tofft

Sammanställande

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 Blekholmsgatans samfällighetsförening uppgår till 4 %. Föreningens kapitalandel av Klarastrandsgaragets samfällighetsförening 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 148 lägenheter, 3 lokaler, samt 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1994.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
15	44	51	36	2

Dessutom tillkommer:

Extra förråd	Garageplatser	MC-plats
51	38	1

Total tomtarea:	3 113 kvm
Total bostadsarea:	10 605 kvm

Bostäder	278 000 000 kr
Lokaler	7 457 000 kr
Årets taxeringsvärde	285 457 000 kr
Varav byggnader	137 156 000 kr

Föregående års taxeringsvärde	262 666 000 kr
-------------------------------	----------------

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Förvaltningsavtalet har omförhandlats med Riksbyggen under verksamhetsåret och löper till 2014-12-31.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Föreningen har 145 andelar i intresseföreningen.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer till en kostnad av 815 957 kr och planerat underhåll till en kostnad av 6 181 886 kr. Underhållet avser i huvudsak lagning av puts samt målning av samtliga fasader samt byte till led belysning i föreningens alla allmänna utrymmen. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på totalt 1 750 000 kr för de närmaste 9 åren.

Större planerade åtgärder är byte av VVX (värme och ventilation), renovering av hissar samt byte av sopsäcksväxlare eller motsvarande lösning för hushållssopor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser och upplåtelser av bostadsrätter

Under verksamhetsåret har föreningen ombildat en kontorslokal om 61 kvm till bostadslägenhet med bostadsrätt, upplåtelse av den nybildade bostadsrätten ägde rum i mars 2013.

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Övrig information av betydelse

Föreningen har under året drivit ett ärende i Hyresnämnden med dnr 11250-12 gällande medlemskap i föreningen. Hyresnämnden beslutade i enlighet med föreningens talan att avslå ansökan om medlemskap. Ärendet har belastat föreningen med advokatkostnader till Hamilton Advokatbyrå om ca 125 000 kr.

Föreningen har mottagit Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätts dom i tidigare överklagat avgörande i frågan om att bevilja bygglov för ett antal tillkommande balkonger på våningsplan 2 och 3. Svea hovrätt meddelar att Mark- och miljödomstolens dom meddelad 2012-10-29 (mål nr P 1696-12) står fast, dvs. att föreningen beviljas bygglov för ett antal tillkommande balkonger på våningsplan 3.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Föreningen har hållit informationsmöte för boende den 11 juni. Därutöver har föreningen bjudit in boende till höst- och vårstädning av föreningens gårdar samt vissa allmänna utrymmen (förråd etc).

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	10 716	10 700	10 630	11 073	11 596
Årets resultat, före fondförändring	- 5 505	730	65	1 340	1 279
Balansomslutning	145 262	148 046	148 374	149 276	149 568
Soliditet %	44%	45%	45%	44%	42%
Likviditet %	125%	75%	210%	246%	102%
Lån, kr / kvm	7 101	7 252	7 396	7 726	7 944

Ränta kr/kvm, och Lån kr/kvm har både bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 200 397
Årets resultat före fondförändring	-5 504 844
Årets fondavsättning	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 181 866
Summa överskott	10 147 419

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	10 147 419
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 776 958	9 769 625
Hyses- och avgiftsbortfall		- 2 186	- 4 938
Bränsleavgifter		934 370	935 231
Övriga förvaltningsintäkter		6 600	0
		<u>10 715 742</u>	<u>10 699 918</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 815 957	- 481 706
Planerat underhåll	3	-6 181 886	- 590 625
Fastighetsavgift/skatt		- 260 273	- 225 791
Driftkostnader	4	-4 408 929	-4 105 867
Övriga kostnader	5	- 367 062	- 31 817
Personalkostnader	6	- 205 714	- 206 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 235 715	-1 235 715
		<u>-13 475 536</u>	<u>-6 877 727</u>
Rörelseresultat		-2 759 794	3 822 191
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	8	56 331	60 327
Ränteintäkter	9	11 372	19 488
Räntekostnader	10	-2 812 753	-3 274 953
		<u>-2 745 050</u>	<u>-3 195 138</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 504 844	627 053
Inkomstskatt		0	103 168
Årets resultat		-5 504 844	730 221
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 883 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 181 866	590 625
Resultat efter fondförändring		- 52 978	437 846

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	141 312 192	142 547 907
Pågående byggnation och förskott		0	2 414 015
		<u>141 312 192</u>	<u>144 961 922</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	72 500	72 500
Långfristiga fordringar	13	711 470	754 450
		<u>783 970</u>	<u>826 950</u>
Summa anläggningstillgångar		142 096 162	145 788 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47	29 487
Kundfordringar		30 804	744
Övriga fordringar		145 593	27 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	353 164	367 311
		<u>529 608</u>	<u>425 139</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 500 000	0
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>1 135 808</u>	<u>1 831 517</u>
Summa omsättningstillgångar		3 165 416	2 256 655
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>145 261 579</u>	<u>148 045 528</u>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		46 709 000	45 049 000
Upplåtelseavgifter		4 100 000	3 260 000
Underhållsfond		3 379 880	8 831 746
		<u>54 188 880</u>	<u>57 140 746</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 200 397	9 762 551
Årets resultat		-5 504 844	730 221
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 883 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 181 866	590 625
		<u>10 147 419</u>	<u>10 200 397</u>
Summa eget kapital		64 336 299	67 341 143
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	78 387 940	77 675 880
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	1 000 000	324 120
Leverantörsskulder		252 340	818 994
Skatteskulder		88 451	83 628
Övriga kortfristiga skulder	18	57 930	853 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 138 619	948 584
		<u>2 537 340</u>	<u>3 028 505</u>
Summa skulder		80 925 280	80 704 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 261 579	148 045 528
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		135 000 000	135 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2013-06-30	2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 504 844	627 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 235 715	1 235 715
Årets skatt	-4 269 129	1 862 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 823	40 643
	-4 264 306	1 903 411
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-104 470	1 489 019
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 171 868	1 004 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
	-5 540 644	4 396 630
 Investeringsverksamheten		
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	42 980	40 289
Investeringar i pågående byggnation	2 414 015	-2 387 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
	2 456 995	-2 346 924
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-612 060	-2 000 000
Nya lån	2 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	3 887 940	-2 000 000
 Årets kassaflöde	804 291	49 706
Likvida medel vid årets början	1 831 517	1 781 811
Likvida medel vid årets slut		
	2 635 808	1 831 517

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 ränteutgifter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 anskaffningsvärdet 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 det 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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	År
Byggnader	Rak	0,65%
Standardförbättringar	Rak	15
Låssystem	Rak	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 526 532	8 509 108
Hyror, lokaler	587 751	598 892
Hyror, garage	618 975	618 975
Hyror, övriga	43 700	42 650
	<u>9 776 958</u>	<u>9 769 625</u>

Not 2 Reparationer

Underhållsadministration (ingick tidigare i bostäder)	29 818	0
Bostäder	45 762	79 420
Vattenskador	58 622	17 703
Tvättstugor	19 637	17 926
Gemensamma utrymmen	166 451	46 785
Installationer	16 590	54 199
Vatten/Avlopp	51 287	24 217
Värme	11 294	6 612
Ventilation	44 764	0
Elinstallationer	88 424	58 849
Tele/TV/Porttelefon	0	5 226
Hissar	173 587	51 493
Låssystem	29 751	31 823
Huskropp	63 545	60 573
Gårdar och grönanläggningar	0	11 675
Vandalisering	16 426	15 206
	<u>815 957</u>	<u>481 706</u>

Not 3 Planerat underhåll

Underhållsadministration	418 852	82 795
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	207 789
Elinstallationer, led belysning	547 908	0
Huskroppar, fasad renovering	5 215 126	300 041
	<u>6 181 886</u>	<u>590 625</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013-09-30)	1 059 494	1 059 200
Avgift garagesamfällighet	125 217	144 219
Fastighetsförsäkring	40 849	36 330
Arvode förvaltning	343 953	334 818
Kabel-TV	208 580	208 580
IT-kostnader	3 898	148
Juridiska kostnader	122 069	5 978
Revisionsarvode, externt	40 119	38 984
Möteskostnader	16 072	8 276
Övriga förvaltningskostnader	65 370	31 668
Fastighetsskötsel	135 068	140 052
Trädgårdsskötsel (Julgranar)	11 250	11 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	29 552	0
Städ	248 429	266 202
Obligatoriska besiktningar och service avtal	108 648	31 488
Förbrukningsmateriel	23 241	31 032
Vatten	114 675	106 404
El	340 269	345 632
Uppvärmning	1 234 161	1 118 570
Sophantering	155 814	204 711
	<u>4 408 929</u>	<u>4 105 867</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	825
Telefon och porto	11 649	11 795
Medlems- och föreningsavgifter	7 300	7 300
Köpta tjänster	124 104	3 750
Konsultarvoden (ombyggnationer)	223 249	7 507
Bankkostnader	760	640
	<u>367 062</u>	<u>31 817</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	82 920	79 440
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 100	1 100
Övriga kostnadsersättningar	0	13 854
Arvode husvärdar mm	91 875	85 558
Föreningsvald revisor	2 400	0
Summa	<u>178 295</u>	<u>179 952</u>
Sociala kostnader	<u>27 419</u>	<u>26 254</u>
	<u>205 714</u>	<u>206 206</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 181 814	1 181 814
Standardförbättringar	22 066	22 066
Låssystem	31 835	31 835
	<u>1 235 715</u>	<u>1 235 715</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 8 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar	5 945	7 250
Ränteintäkter	50 386	53 077
	<u>56 331</u>	<u>60 327</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 257	1 422
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 061	17 473
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 529	320
Ränteintäkter skattekonto	525	273
	<u>11 372</u>	<u>19 488</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 812 753	3 274 953
	<u>2 812 753</u>	<u>3 274 953</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	181 739 270	181 739 270
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Låssystem	477 521	0
Standardförbättringar	330 992	330 992
	<u>182 766 086</u>	<u>182 288 565</u>

Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	477 521
	<u>0</u>	<u>477 521</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>182 766 086</u>	<u>182 766 086</u>
--------------------------	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-40 115 772	-38 933 958
Standardförbättringar	- 102 407	- 48 506
	<u>-40 218 179</u>	<u>-38 982 464</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 181 814	-1 181 814
Årets avskrivning låssystem	- 31 835	- 31 835
Årets avskrivning standardförbättringar	- 22 066	- 22 066
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-41 453 894</u>	<u>-40 218 179</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>141 312 192</u>	<u>142 547 907</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden		
bostäder	278 000 000	256 000 000
lokaler	7 457 000	6 666 000
Totalt taxeringsvärde	<u>285 457 000</u>	<u>262 666 000</u>
varav byggnader	137 156 000	127 517 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggen, 145 à 500 kr	72 500	72 500
----------------------------------	--------	--------

Not 13 Långfristiga fordringar

Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum	711 470	754 450
	711 470	754 450

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 080	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	27 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	5 096
Förutbetalad renhållning	0	4 043
Förutbetalad kabel-tv-avgift	52 145	52 145
Övriga förutbetalda driftkostnader	11 375	11 375
Övriga förutbetalda kostnader	19 764	1 993
Förutbetalad tomträttsavgäld	264 800	264 800
	353 164	367 311

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	0
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	2,15	2013-07-16
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-08-16

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 260 000	45 049 000	8 831 746	9 470 176	730 221
Disposition enl årsstämmobeslut				730 221	- 730 221
Avsättning till underhållsfond			730 000	- 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 181 866	6 181 866	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	840 000	1 660 000			
Årets resultat					-5 504 844
Vid årets slut	4 100 000	46 709 000	3 379 880	15 652 263	-5 504 844

2013-06-30 2012-06-30

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	79 387 940	78 000 000
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	- 324 120
Skuld vid årets slut	78 387 940	77 675 880

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	2,50%	2014-03-10	20 000 000		150 000	19 850 000
Nordea Hypotek AB	2,69%	2015-02-18	24 758 380		62 060	24 696 320
Nordea Hypotek AB	2,89%	2016-02-17	13 241 620			13 241 620
Nordea Hypotek AB	2,89%	2016-02-17		2 000 000	200 000	1 800 000
Nordea Hypotek AB	5,04%	2014-07-09	20 000 000		200 000	19 800 000
			78 000 000	2 000 000	612 060	79 387 940

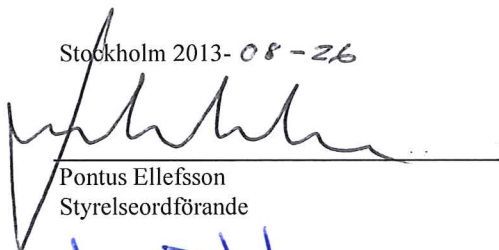
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	45 232	45 232
Skuld sociala avgifter och skatter	12 698	0
Ränta och amortering som betalades 2 juli 2012	0	807 947
	57 930	853 179

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 282	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 264	0
Upplupna elkostnader	21 796	18 613
Upplupna vattenavgifter	9 644	11 432
Upplupna värmekostnader	56 150	35 897
Upplupna kostnader för renhållning	19 321	3 688
Upplupna revisionsarvoden	38 000	34 600
Upplupna styrelsearvoden	3 500	0
Upplupna försäkringskostnader	12 990	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 882	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	912 790	844 354
	<u>1 138 619</u>	<u>948 584</u>

Stockholm 2013-08-26


Pontus Ellefsson
Styrelseordförande


Karin Lindell



Mats Bäverstam



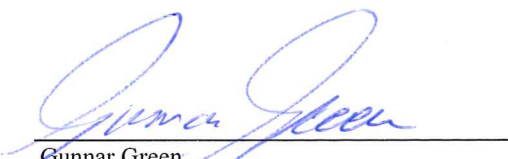
Rolf Petersen



Joel Nilsson Erleman

* Ersätter avgående ledamot Victor Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den


Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

Gunnar Green
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2012-07-01 -- 2013-06-30.

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.

Revisorns 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.

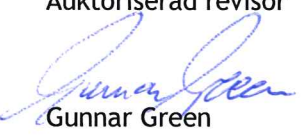
Uttalanden

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

Stockholm den 2013

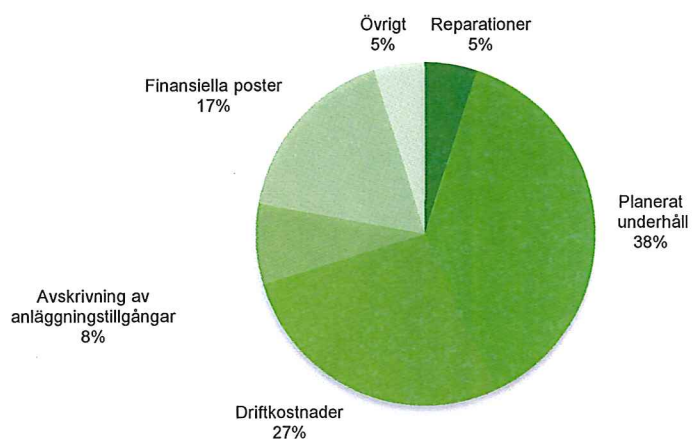
BDO Mälardalen AB


Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

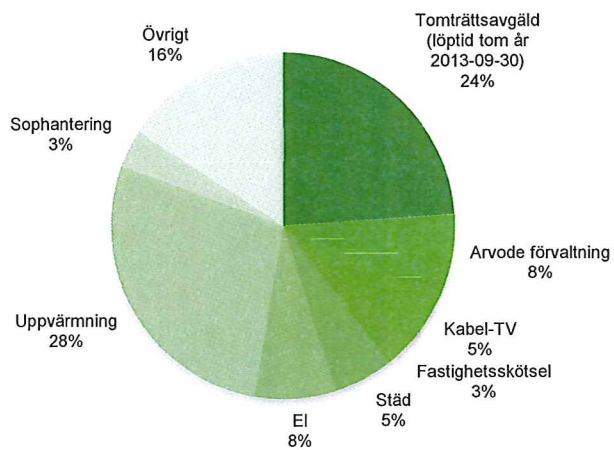

Gunnar Green
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	815 957	481 706
Planerat underhåll	6 181 886	590 625
Fastighetsavgift/skatt	260 273	225 791
Driftkostnader	4 408 929	4 105 867
Övriga kostnader	367 062	31 817
Personalkostnader	205 714	206 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 235 715	1 235 715
Finansiella poster	2 812 753	3 274 953
Inkomstskatt	0	- 103 168
Summa kostnader	16 288 289	10 049 512



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013-09-30)	1 059 494	1 059 200
Avgift garagesamfällighet	125 217	144 219
Fastighetsförsäkring	40 849	36 330
Arvode förvaltning	343 953	334 818
Kabel-TV	208 580	208 580
IT-kostnader	3 898	148
Juridiska kostnader	122 069	5 978
Revisionsarvode, externt	40 119	38 984
Möteskostnader	16 072	8 276
Övriga förvaltningskostnader	65 370	31 668
Fastighetsskötsel	135 068	140 052
Systematiskt brandskyddsarbete	29 552	0
Trädgårdsskötsel	11 250	11 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 800	- 17 800
Städ	248 429	266 202
Obligatoriska besiktningar och service avtal	108 648	31 488
Förbrukningsmateriel	23 241	31 032
Vatten	114 675	106 404
El	340 269	345 632
Uppvärmning	1 234 161	1 118 570
Soppantering	155 814	204 711
Summa driftkostnader	4 408 929	4 105 867



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

10605

10544

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2013-09-30)	100	100
Avgift garagesamfällighet	12	14
Fastighetsförsäkring	4	3
Arvode förvaltning	32	32
Kabel-TV	20	20
Juridiska kostnader	12	1
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	2	1
Övriga förvaltningskostnader	6	3
Fastighetsskötsel	13	13
Trädgårdsskötsel (Julgranar)	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	3	0
Städ	23	25
Obligatoriska besiktningar och service avtal	10	3
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	11	10
El	32	33
Uppvärmning	116	106
Sophantering	15	19
Summa driftkostnader	416	389

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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 driftskostnader. 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RB Brf Klarastrand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Klarastrand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se