

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLARASTRAND**



ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsåret 2015-07-01 - 2016-06-30



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KLARAstrand
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Gemensamhetsanläggningar för garage och gata

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
13	48	51	36	2

Dessutom tillkommer:

Extra förråd	Garageplatser	MC-plats	Gästlägenhet
42	38	1	1

Under föregående verksamhetsår har stämmobeslut fattats att ombilda tre kontorslokaler till bostadslägenheter. Den första lokalen byggdes om till lägenhet och såldes under våren 2015. Under verksamhetsåret har två lokaler om 61,5 kvm byggts om till bostäder och upplåtits med bostadsrätt. Köpeskillingen för de båda lägenheterna uppgick till totalt 7.730.000 kr.

Ombyggnationen av de två lokalerna om 61,5 m² (Blekholmterrassen 9 och 11) till bostadslägenheter har belastat årets resultat med cirka 1,9 mkr.

Vidare har stämmobeslut fattats att erbjuda bostadsrättshavare med lägenheter på våningsplan 9 och 10 att utöka befintliga takterrasser med totalt ca 300 kvm för 12 lägenheter. Upplåtelseavgifterna för samtliga utökade terrasser uppgår till totalt cirka 1,3 mkr varav cirka 1,2 mkr har inbetalats per 30:e juni 2016. Föreningens styrelse har anlitat ett välrenommerat byggföretag att utföra entreprenaden att utöka takterrasserna, varav 850 tkr har kostnadsförts under verksamhetsåret.

Enligt gällande redovisningsregler så redovisas intäkterna för nybildade lägenheter och utökade takterrasser som upplåts med bostadsrätt mot medlemsinsatser/upplåtelseavgifter i balansräkningen varför resultateffekten är jämförelsestörande mot föregående år.

Total tomtarea:	3 113 m ²
Total bostadsarea:	10 811 m ²

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

Föregående års taxeringsvärde	285 457 000 kr
-------------------------------	----------------

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under året och avgiftsnivån för bostäder är densamma som vid bildandet år 1994, dvs 21 år med samma avgiftsnivå. Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna för bostäder med 10% från 1 juli 2016 och styrelsens bedömning och prognos för de kommande fem åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden vid räkenskapårets utgång.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 437 tkr och planerat underhåll för 2 871 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållet avser i huvudsak byte av hissar i föreningens byggnader. Hissbytet slutfördes under verksamhetsåret.

Vidare har föreningen utfört ombyggnation av kontorslokaler till bostadslägenheter till en upparbetad kostnad om ca 1 900 tkr. De nybildade lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt mot en köpeskilling om 7 730 tkr under året.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 119 tkr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventiler, stamspolning, målning av trapphus och byte av linoleumgolv i allmänna utrymmen. Föreningen har en detaljerad underhållsplan som redovisar planerade underhållsåtgärder för de kommande 30 åren. Underhållsplanen revideras årligen i samband med att föreningens byggnader och egendom besiktas och planen uppdaterades senast 22 april 2016.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	277
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	109
Målning entrékorridor	112
Byte av hissar	1 970
Huskropp utvändigt	114
Låssystem & porttelefoner	266
Installationer	23

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning samt fastighetsservice enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 450 st andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter föreningsstämman 2015-10-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Vald t.o.m. årsstämman
Pontus Ellefsson	Ordförande	2017
Leif Grane	Vice ordförande	2017
Robert Wahlgren	Ledamot	2016
Rolf Petersen	Ledamot	2016
Thord Pettersson	Ledamot, utsedd av Riksbyggen	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Gunilla Andersson		2016
Patrik Bergholm		2016
Inara Erdmanis		2016
Christoffer Lindström	Utsedd av Riksbyggen	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Rolf Petersen och Robert Wahlgren samt suppleanterna Gunilla Andersson, Patrik Bergholm och Inara Erdmanis.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Gunnar Green	Föreningsvald revisor
BDO Mälardalen AB	Valt revisionsbolag
<i>Huvudansvarig revisor</i>	
Mats Jakobsson	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Jakob Holmberg	Föreningsvald revisorssuppleant
BDO Mälardalen AB	Revisionsbolag

Valberedning

Stina Söderberg	Sammanställande
Johan Carstensen	
Karin Lindell	
Erik Tofft	

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt samtliga porttelefoner till modernare varianter med displayer som kan underhållas via webbgränssnitt. Porttelefonerna kan anslutas till fasta och mobila telefoner. Anslagstavlorna i entréerna är ersatta med elektroniska skärmar som även de uppdateras via webbgränssnitt.

Styrelsen har genom gruppanslutning upphandlat 1 GB bredband och IP-telefoni för samtliga lägenheter som ingår i månadsavgiften från 1 juni 2016. Avtalet för bredband och IP-telefon är tecknat för 5 år. Under året har styrelsen även upphandlat och tecknat avtal med en ny leverantör av el till ett fast avtalat pris under 5 år.

Övrig information av betydelse

Under året har föreningen amorterat av ca 13,4 mkr på sina lån.

Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgifterna med 10 % från 2016-07-01.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter och 2 upplåtelser skett (föregående år 11).

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 oktober 2015 och informationsmöten 25 februari och 31 maj 2016 där styrelsen redovisat budget och planerade aktiviteter för kommande år. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	11 421	11 476	11 130	9 775	9 698
Resultat efter finansiella poster	- 2 512	- 989	1 086	- 5 505	627
Årets resultat efter fondförändring	- 127	30	889	- 53	438
Balansomslutning	141 163	148 578	145 424	145 262	148 046
Soliditet	53%	46%	45%	44%	45%
Likviditet	150%	337%	176%	125%	75%
Lån, kr/m ²	5 929	7 213	7 297	7 391	7 252

Lån, kr/m² har bostadsarea som fördelningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	66 796
Årets resultat före fondförändring	-2 512 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-471 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 870 792
Summa underskott	-45 629

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-45 629
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 421 241	11 484 521
Övriga rörelseintäkter	2	106 601	12 974
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 527 842	11 497 495
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 806 300	-6 553 876
Övriga externa kostnader	4	-3 458 743	-3 053 328
Personalkostnader	5	- 269 239	- 196 043
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 235 715	-1 235 715
Summa rörelsekostnader		-12 769 997	-11 038 963
Rörelseresultat		-1 242 155	458 533
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	20 700	6 670
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	50 945	80 261
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 079	33 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 352 785	-1 568 619
Summa finansiella poster		-1 270 062	-1 447 969
Resultat efter finansiella poster		-2 512 216	- 989 436
Årets resultat	17	-2 512 216	- 989 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	137 605 047	138 840 762
Summa materiella anläggningstillgångar		137 605 047	138 840 762
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis	11	225 000	72 500
Andra långfristiga fordringar	12	564 529	616 708
Summa finansiella anläggningstillgångar		789 529	689 208
Summa anläggningstillgångar		138 394 576	139 529 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		111 937	20 198
Övriga fordringar	13	150 673	145 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	581 212	515 209
Summa kortfristiga fordringar		843 822	680 787
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	6 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 924 566	1 766 808
Summa kassa och bank		1 924 566	1 766 808
Summa omsättningstillgångar		2 768 388	9 047 595
SUMMA TILLGÅNGAR		141 162 965	148 577 565

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 110 216	55 331 242
Underhållsfond		11 157 246	13 557 037
Summa bundet eget kapital		75 267 462	68 888 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 466 588	1 056 232
Årets resultat		-2 512 216	- 989 436
Summa fritt eget kapital		- 45 629	66 796
Summa eget kapital		75 221 833	68 955 075
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	64 096 320	76 937 940
Summa långfristiga skulder		64 096 320	76 937 940
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	—	400 000
Leverantörsskulder	19	156 944	682 785
Övriga skulder	20	60	230 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 687 808	1 371 120
Summa kortfristiga skulder		1 844 812	2 684 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 162 965	148 577 565
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		135 000 000	135 000 000
Summa ställda säkerheter		135 000 000	135 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 536 988	10 446 794
Hyrer, lokaler	149 526	417 586
Hyrer, garage	733 600	733 600
Hyrer, övriga	—	40 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 3 750
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 158 398
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	—	- 160
Rabatter	—	—
Bränsleavgifter, övrigt	1 128	8 648
	11 421 241	11 484 521

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Intäkter föreningslokal m.m	73 406	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	35	—
Inkassointäkter	720	1 260
Övriga rörelseintäkter	32 440	11 714
	106 601	12 974

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	436 544	578 761
Underhåll	2 870 792	1 749 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 845	251 154
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	1 899 525	1 582 025
Avgift garagesamfällighet	125 963	147 135
Försäkringspremier	43 379	55 109
Kabel- och digital-TV	212 205	208 616
Fastighetsskötsel, extradebiterat	1 636	—
Trädgårdsskötsel	30 400	11 608
Återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 23 200
Städning gemensamma utrymmen	156 916	193 092
Obligatoriska besiktningar, OVK, hiss- och serviceavtal	143 547	189 676
Avflyttningskontroll	—	1 875
Förbrukningsmateriel	4 051	6 250
Vatten	124 098	115 064
El	265 648	255 048
Uppvärmning	1 202 541	1 093 714
Sophantering och återvinning	180 211	138 560
	7 806 300	6 553 876

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	489 962	461 964
IT-kostnader	4 696	3 928
Juridiska kostnader	1 125	59 350
Arvode, yrkesrevisorer	40 000	38 875
Möteskostnader	11 250	–
Övriga förvaltningskostnader	79 852	114 714
Kreditupplysningar	900	2 250
Kontorsmateriel	478	–
Telefon och porto	14 282	15 016
Medlems- och föreningsavgifter	7 500	7 450
Köpta tjänster	7 350	24 410
Ombyggnation av lokaler till lägenheter samt terrassbyggnationer	2 800 748	2 324 396
Bankkostnader	600	975
	<u>3 458 743</u>	<u>3 053 328</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	133 500	76 450
Sammanträdesarvoden (suppleanter)	11 000	6 120
Arvode till valberedningen	8 000	5 442
Övriga ersättningar	2 940	980
Arvode övriga uppdragstagare	61 200	76 930
Föreningsvald revisor	6 000	2 850
Utbildning, förtroendevalda	300	4 000
Summa	<u>222 940</u>	<u>172 772</u>
Sociala kostnader	<u>46 299</u>	<u>23 271</u>
	<u>269 239</u>	<u>196 043</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	1 181 814	1 181 814
Standardförbättringar	22 066	22 066
Installationer	31 835	31 835
	<u>1 235 715</u>	<u>1 235 715</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning andelar	20 700	6 670
	<u>20 700</u>	<u>6 670</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar i gatusamfällighet	9 758	35 807
Ränteintäkter anslutningslån Fortum	41 187	44 454
	<u>50 945</u>	<u>80 261</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	557
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 084	32 436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	134	268
Övriga ränteintäkter	861	458
	<u>11 079</u>	<u>33 719</u>

Not 10 Byggnader och mark

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-43 661 214	-42 479 400
Standardförbättringar	- 264 110	- 210 209
	<u>-43 925 324</u>	<u>-42 689 609</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 181 814	-1 181 814
Årets avskrivning standardförbättringar	- 53 901	- 53 901
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-45 161 039</u>	<u>-43 925 324</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>137 605 047</u>	<u>138 840 762</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden		
bostäder	324 000 000	278 000 000
lokaler	—	7 457 000
Totalt taxeringsvärde	<u>324 000 000</u>	<u>285 457 000</u>
varav byggnader	<u>136 000 000</u>	<u>137 156 000</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 11 Garantikapitalbevis

450 Garantikapitalbevis à 500 kronor i Intresseföreningen*	225 000	72 500
	<u>225 000</u>	<u>72 500</u>

* 305 nya Garantikapitalbevis om totalt 152 500 kr har köpts under räkenskapsåret.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum	564 529	616 708
	<u>564 529</u>	<u>616 708</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	89 750	25 145
Fordran samfällighet	30 000	35 807
Skattekonto	30 923	30 062
Andra kortfristiga fordringar	—	54 365
	<u>150 673</u>	<u>145 379</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	3 805
Förutbetalda försäkringspremier	32 534	32 534
Förutbetalda kabel-tv-avgift	53 953	52 145
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	11 375
Förutbetalda tomträttsavgäld	494 725	415 350
	<u>581 212</u>	<u>515 209</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen*	—	6 600 000
	<u>—</u>	<u>6 600 000</u>

*Likviditetsplacering via Riksbyggen avslutades 2016-04-30.

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 924 566	1 766 808
	<u>1 924 566</u>	<u>1 766 808</u>

	2016-06-30			2015-06-30	
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 394 242	43 937 000	13 557 037	1 056 232	- 989 436
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 989 436	989 436
Reservering underhållsfond			471 000	- 471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 870 792	2 870 792	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	8 284 974	494 000			
Årets resultat					-2 512 216
Vid årets slut	19 679 216	44 431 000	11 157 246	2 466 588	-2 512 216

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	64 096 320	77 337 940
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	—	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	64 096 320	76 937 940

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,24%	2020-01-22	24 696 320			24 696 320
NORDEA HYPOTEK AB	1,33%	2020-03-18	19 850 000			19 850 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,80%	2018-08-15	19 550 000			19 550 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,00%	2016-02-17	13 241 620		13 241 620	
NORDEA HYPOTEK AB	2,89%	2016-02-17	200 000		200 000	
			77 537 940		13 441 620	64 096 320

Under nästa räkenskapsår har föreningen ingen planerad amortering. Av den långfristiga skulden förfaller enligt plan 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 64 096 320 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	156 944	682 785
	156 944	682 785

Not 20 Övriga skulder

Depositionsavgifter	—	27 000
Avräkning hyror och avgifter	60	—
Avräkning lån	—	202 461
Clearing	—	1 184
	60	230 645

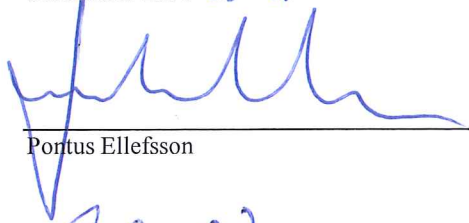
2016-06-30

2015-06-30

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	227 964	63 121
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	6 900
Upplupna elkostnader	20 596	16 536
Upplupna värmekostnader	53 570	59 584
Upplupna kostnader för renhållning	6 769	575
Upplupna revisionsarvoden	11 621	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 900	225 304
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	855 388	969 100
	<u>1 687 808</u>	<u>1 371 120</u>

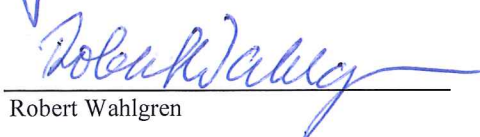
Stockholm 2016-08-31



Pontus Ellefsson



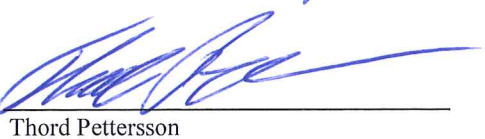
Leif Grane



Robert Wahlgren

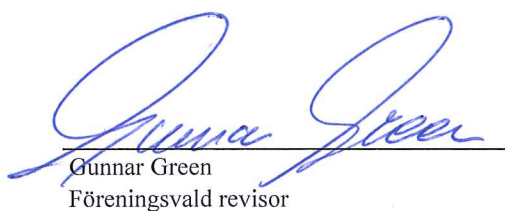


Rolf Petersen



Thord Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 09-21


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 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Klarastrand för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

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

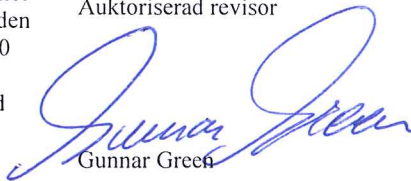
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2016-09-21



Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor



Gunnar Green

Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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.

värdeinsparning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Värdeinsparning 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.

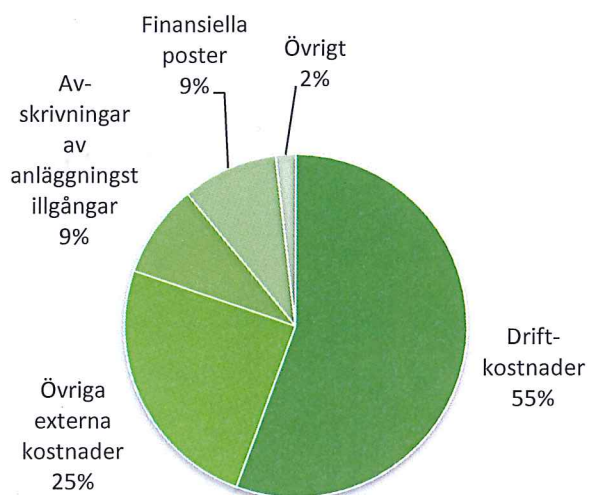
Årsredovisning

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

Nyckeltal

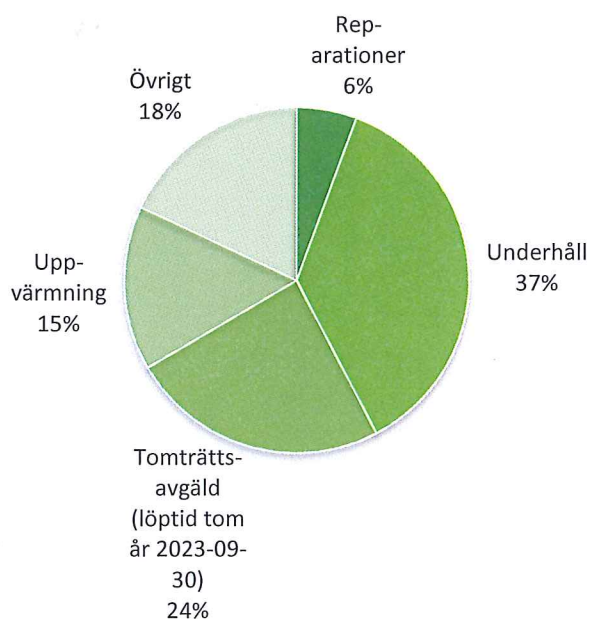
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	7 806 300	6 553 876
Övriga externa kostnader	3 458 743	3 053 328
Personalkostnader	269 239	196 043
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 235 715	1 235 715
Finansiella poster	1 270 062	1 447 969
Summa kostnader	14 040 058	12 486 931



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	436 544	578 761
Underhåll	2 870 792	1 749 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 845	251 154
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	1 899 525	1 582 025
Avgift garagesamfällighet	125 963	147 135
Försäkringspremier	43 379	55 109
Kabel- och digital-TV	212 205	208 616
Fastighetsskötsel, extradebiterat	1 636	0
Trädgårdsskötsel	30 400	11 608
Återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 23 200
Städning gemensamma utrymmen	156 916	193 092
Obligatoriska besiktningar, OVK, hiss- och serviceavtal	143 547	189 676
Avflyttningskontroll	0	1 875
Förbrukningsmateriel	4 051	6 250
Vatten	124 098	115 064
El	265 648	255 048
Uppvärmning	1 202 541	1 093 714
Sophantering och återvinning	180 211	138 560
Summa driftkostnader	7 806 300	6 553 876



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	10811	10811
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	40	54
Underhåll	266	162
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	11	23
Förvaltningsarvode	45	43
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	176	146
Avgift garagesamfällighet	12	14
Försäkringspremier	4	5
Övriga förvaltningskostnader	7	11
Kabel- och digital-TV	20	19
Juridiska kostnader	0	5
Trädgårdsskötsel	3	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Arvode yrkesrevisorer	4	4
Möteskostnader	1	0
Städning gemensamma utrymmen	15	18
Obligatoriska besiktningar, OVK, hiss- och serviceavtal	13	18
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	11	11
El	25	24
Uppvärmning	111	101
Sophantering och återvinning	17	13
Summa driftkostnader	779	669

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-06-30	2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 512 216	-989 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 235 715	1 235 715
	-1 276 501	246 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 276 501	246 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-163 036	-148 193
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-439 738	670 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 879 275	768 799
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-100 321	48 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 321	48 912
Finansieringsverksamheten		
Årets amorteringar	-13 241 620	-1 050 000
Inbetalda insatser/ upplåtelseavgifter	8 778 974	4 522 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 462 646	3 472 242
Årets kassaflöde	-6 442 242	4 289 953
Likvida medel vid årets början	8 366 808	4 076 855
Likvida medel vid årets slut	1 924 566	8 366 808

RB BRF KLARASTRAND

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF KLARASTRAND i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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