
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Klarastrand
Org nr: 716421-2081



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klarastrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat uppgick till 1 841 102 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 241 847 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 082 949 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 72%. Föreningens lån uppgick till 52 000 000 kr per 2020-06-30 vilket motsvarar en belåningsgrad på 4 809 kr per kvadratmeter bostadsyta.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en så kallad avgäldsperiod. Föreningens avgäldsperiod är tio år, och nuvarande avgäldsnivå som uppgår till cirka 1 978 000 kr per år, gäller till och med 2023-09-30. Kommunfullmäktige beslutade 2017-03-20 om nya tomträttsavgälder. Avgäldsnivån från 2023-10-01 och tio år framåt till 2033-09-30 ökar från 142,14 kr till 309,35 kr/kvm och år (totalt från 1 978 000 kr till 4 308 000 kr per år). Avgiftsnivån höjs stegvis där 40% av höjningen slår igenom år 1, 55% år 2, 70% år 3 och 85% år 4 och 100% år 5-10.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	6 r.o.k	Summa
13	48	51	36	2	150

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
42	39

Total tomtyta	3 113 m ²
Total bostadsyta (150 lägenheter)	10 811 m ²
Total lokalyta (41 extraförråd)	267 m ²

Årets taxeringsvärde	441 000 000 kr
Varav mark	276 000 000 kr
Varav byggnader	165 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	441 000 000 kr

Energideklaration

Energideklaration utfördes senast 2015. Energiförbrukningen uppgår till 104 kWh/kvm och år för värme, varmvatten och fastighetsel. Normalförbrukning för denna typ av fastighet är 122 till 148 kWh/kvm och år.

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Vidare äger bostadsrättsföreningen 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.

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%. Föreningen har 39 bilplatser som hyrs ut till bostadsrättsföreningens medlemmar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 535 469 kr och planerat underhåll för 512 352 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplanering 30 år: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov med en beräknad kostnad om 5 755 245 kr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventilationssystem, målning av takplåt och väggar i trapphus samt stamspolning.

Föreningen har en detaljerad underhållsplan som redovisar planerade underhållsåtgärder för de kommande 30 åren. Underhållsplanen revideras årligen i samband med att föreningens byggnader och egendom besiktas och planen uppdaterades den 29 april 2020. Kostnaderna för underhållet kommande 30 år beräknas uppgå till totalt 28 272 398 kr, varav 16 359 061 kr reserverats i fonden för yttre underhåll. Föreningen behöver göra en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll med 397 111 kr för att täcka kostnaderna för underhållet kommande 30 år ($28\,272\,398 - 16\,359\,061 = 11\,913\,337 / 30$ år).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	106 806
Installationer	405 546

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2021
Jakob Holmberg	Ledamot	2021
Robert Wahlgren	Ledamot	2020
Leif Grane t.o.m. 23 januari	Ledamot	2021
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Astrid Persson Gadman	Suppleant	2020
Ove Forslund	Suppleant	2020
Jörn Dahlkild	Suppleant	2020
Anela Coso t.o.m. 25 juni	Suppleant Riksbyggen	

Under året har ledamoten Leif Grane och Riksbyggens suppleant Anela Coso begärt utträde ur styrelsen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Green	Förtroendevald revisor	2020
Mats Jakobsson, BDO Mälardalen AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Svensson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat att binda föreningens lån hos Nordea Bank på löptider mellan 3 och 5 år till räntenivåer mellan 0,66% till 0,86%. I samband med att lånen villkorsändrades har styrelsen även beslutat om att göra extra-amorteringar och låneskulden har avbetalats med 5 671 320 kr under året. Föreningens lån uppgick till 52 000 000 kr per 2020-06-30 vilket motsvarar en belåningsgrad på 4 809 kr per kvadratmeter bostadsyta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Det är styrelsens bedömning och prognos för de kommande fem åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden vid räkenskapsårets utgång.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter och hyror.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 484	10 494	10 488	10 500	11 421
Resultat efter finansiella poster	1 841	1 886	1 348	2 285	-2 512
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 683	2 685	2 060	3 056	-112
Balansomslutning	135 952	139 712	144 321	143 065	141 163
Soliditet %	61	58	55	54	53
Likviditet %	72	93	106	320	150
Lån, kr/m ²	4 810	5 334	5 929	5 929	5 929

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 431 000	19 679 216	11 971 413	2 773 516	1 886 429
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			4 500 000	-4 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 886 429	-1 886 429
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-512 352	512 352	
Årets resultat					1 841 102
Vid årets slut	44 431 000	19 679 216	16 359 061	272 297	1 841 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	159 945
Årets resultat	1 841 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	512 352
Summa	2 113 399

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 113 399
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 483 571	10 494 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 009	230 136
Summa rörelseintäkter		10 751 580	10 724 525
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 136 852	-5 875 091
Övriga externa kostnader	Not 5	-703 447	-787 181
Personalkostnader	Not 6	-285 278	-283 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 847	-1 241 865
Summa rörelsekostnader		-8 367 424	-8 187 693
Rörelseresultat		2 384 156	2 536 832
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 527	30 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-571 580	-702 022
Summa finansiella poster		-543 054	-650 403
Resultat efter finansiella poster		1 841 102	1 886 429
Årets resultat		1 841 102	1 886 429

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	133 326 807	134 568 654
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 326 807	134 568 654
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	320 675	386 137
Summa finansiella anläggningstillgångar		545 675	611 137
Summa anläggningstillgångar		133 872 482	135 179 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 897	4 772
Övriga fordringar		108 091	90 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	758 314	724 779
Summa kortfristiga fordringar		872 302	820 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 207 573	3 712 106
Summa kassa och bank		1 207 573	3 712 106
Summa omsättningstillgångar		2 079 875	4 532 200
Summa tillgångar		135 952 357	139 711 991

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 110 216	64 110 216
Fond för yttre underhåll		16 359 061	11 971 413
Summa bundet eget kapital		80 469 277	76 081 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		272 297	2 773 516
Årets resultat		1 841 102	1 886 429
Summa fritt eget kapital		2 113 400	4 659 945
Summa eget kapital		82 582 676	80 741 574
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 500 000	54 171 320
Summa långfristiga skulder		50 500 000	54 171 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder	Not 17	260 958	246 786
Skatteskulder	Not 18	27 322	20 965
Övriga skulder		-120	56 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 081 520	975 231
Summa kortfristiga skulder		2 869 680	4 799 097
Summa eget kapital och skulder		135 952 357	139 711 991

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 841 102	1 886 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 241 847	1 241 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 082 950	3 128 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-52 208	-297 200
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	70 583	-70 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 101 325	2 760 646
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	65 463	63 347
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	65 462	63 347
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 671 320	-6 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 671 320	-6 425 000
Årets kassaflöde	-2 504 533	-3 601 007
Likvidamedel vid årets början	3 712 106	7 313 113
Likvidamedel vid årets slut	1 207 573	3 712 106
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	139
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 650 220	9 650 220
Hyrer, lokaler	105 856	111 896
Hyrer, garage	736 130	733 596
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 304	-1 323
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 331	0
Summa nettoomsättning	10 483 571	10 494 389

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	101 817	107 964
Fakturerade kostnader	1 260	300
Övriga rörelseintäkter	164 932	121 872
Summa övriga rörelseintäkter	268 009	230 136

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-512 352	-443 775
Reparationer	-535 469	-586 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-214 350	-206 550
Tomträttsavgäld	-1 978 900	-1 978 175
Samfällighetsavgifter	-169 503	-146 001
Försäkringspremier	-65 306	-52 447
Kabel- och digital-TV	-327 770	-328 381
Återbäring från Riksbyggen	0	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 877
Serviceavtal	-39 546	-50 798
Obligatoriska besiktningar	-62 831	-8 161
Statuskontroll	-53 015	-9 363
Förbrukningsinventarier	-4 372	-5 048
Vatten	-157 918	-129 441
Fastighetsel	-317 459	-284 213
Uppvärmning	-1 176 886	-1 222 918
Sophantering och återvinning	-259 786	-219 458
Förvaltningsarvode drift	-261 389	-200 448
Summa driftkostnader	-6 136 852	-5 875 091

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-514 422	-506 636
IT-kostnader	-10 486	-10 924
Arvode, yrkesrevisorer	-73 750	-48 750
Övriga förvaltningskostnader	-69 262	-50 148
Kreditupplysningar	-934	-1 268
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 969	-18 836
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Bankkostnader	-2 124	-2 684
Advokat och rättegångskostnader	0	-135 500
Övriga externa kostnader	0	-4 935
Summa övriga externa kostnader	-703 447	-787 181

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-160 500	-133 500
Sammanträdesarvoden	-24 000	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 000	-72 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-1 600	-5 000
Sociala kostnader	-37 178	-46 056
Summa personalkostnader	-285 278	-283 556

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 187 946	-1 187 964
Avskrivningar tillkommande utgifter	-53 901	-22 066
Avskrivning Installationer	0	-31 835
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 847	-1 241 865

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	21 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 904	30 019
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	623	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 527	30 019

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-571 580	-702 022
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-571 580	-702 022

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	182 646 773	182 646 773
Ombyggnad lokaler	218 303	218 303
Låssystem	477 521	477 521
Standardförbättringar	330 992	330 992
	183 673 589	183 673 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 673 589	183 673 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 406 918	-47 218 954
Standardförbättringar	-479 714	-425 813
	-48 886 632	-47 644 767
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 187 946	-1 187 963
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901
	-1 241 847	-1 241 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 128 479	-48 886 631
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 051 909	134 568 655
Varav		
Byggnader	133 051 909	134 568 655
Taxeringsvärden		
Bostäder	441 000 000	441 000 000
Totalt taxeringsvärde	441 000 000	441 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>165 000 000</i>	<i>165 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>276 000 000</i>	<i>276 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	225 000	225 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	225 000	225 000

Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening, 450 garantikapitalbevis à 500 kr

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	320 675	386 137
Summa andra långfristiga fordringar	320 675	386 137

Avser anslutningslån för fjärrvärme hos Fortum

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	69 776	42 048
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 081	124 777
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 857	62 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	495 080
Förutbetald tomträttsavgäld	498 601	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	758 314	724 779

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	109 621	64 175
Transaktionskonto	1 097 952	3 647 931
Summa kassa och bank	1 207 573	3 712 106

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	52 000 000	57 671 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-3 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 500 000	54 171 320

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-01-22	24 696 320,00	-24 000 000,00	696 320,00	0,00
NORDEA		2020-06-18	19 850 000,00	-19 850 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,86%	2025-03-18	0,00	15 000 000,00	250 000,00	14 750 000,00
NORDEA	0,66%	2023-08-15	13 125 000,00	0,00	3 500 000,00	9 625 000,00
NORDEA	1,04%	2023-09-18	0,00	4 850 000,00	1 225 000,00	3 625 000,00
NORDEA	0,83%	2025-01-22	0,00	24 000 000,00	0,00	24 000 000,00
Summa			57 671 320,00	0,00	5 671 320,00	52 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	27 322	20 965
Summa skatteskulder	27 322	20 965

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	50 878	78 736
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 816	7 979
Upplupna elkostnader	18 253	15 943
Upplupna vattenavgifter	24 608	13 368
Upplupna värmekostnader	40 693	40 578
Upplupna kostnader för renhållning	22 675	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 956	39 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	879 642	778 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 081 520	975 231

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

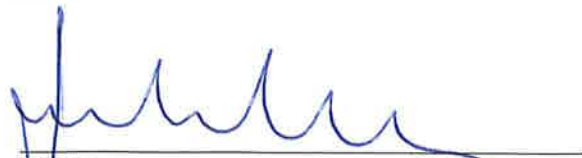
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-08-25

Ort och datum



Pontus Ellefsson
Styrelseordförande



Robert Wahlgren



Thord Pettersson
Riksbyggen



Jakob Holmberg



Astrid Persson Gadman
Ersätter Leif Grane

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 09-16
BDO Mälardalen AB



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Green
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

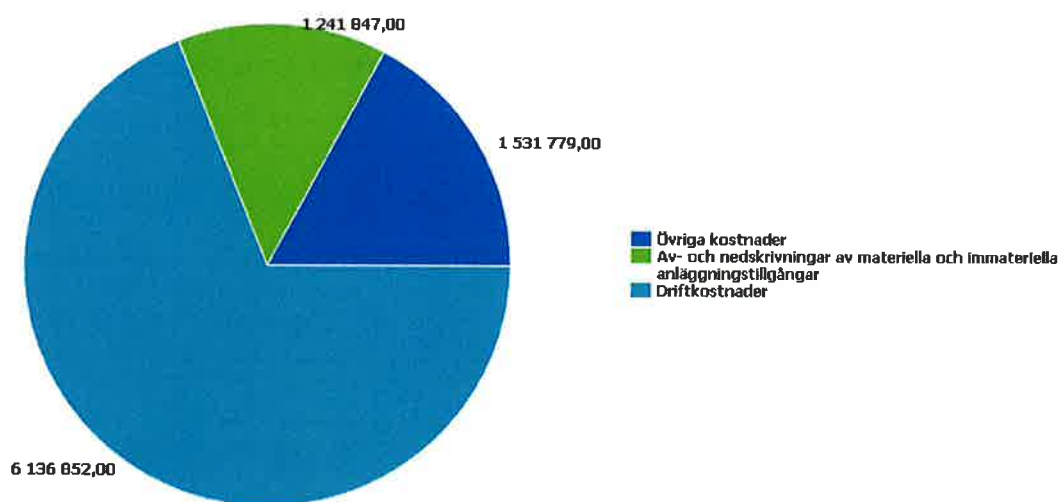
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 136 852	5 875 091
Övriga externa kostnader	703 447	787 181
Personalkostnader	285 278	283 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 847	1 241 865
Finansiella poster	543 054	650 403
Summa kostnader	8 910 478	8 838 096



RB BRF Klarastrand

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16/9 2020

BDO Mälardalen AB

Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor

Gunnar Green

Föreningens revisor