

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KLARASTRAND**



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.

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
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamöter

Pontus Ellefsson	Ordförande
Leif Grane	Vice ordförande
Rolf Petersen	Ledamot
Robert Wahlgren	Ledamot
Thord Pettersson	Ledamot, utsedd av Riksbyggen

Suppleanter

Johan Andersson	
Andreas Edin Carlsson	
Gunilla Wallén	
Joel Nilsson Erleman	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Pontus Ellefsson, Rolf Petersen och Robert Wahlgren samt suppleanterna Gunilla Wallén och Johan Andersson. Andreas Edin Carlsson har begärt utträde ur styrelsen efter räkenskapsårets utgång som följd av att han sålt sin bostadsrätt.

Revisorer

Gunnar Green	Föreningsvald revisor
Mats Jakobsson	
BDO Mälardalen AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Jakob Holmberg	Föreningsvald revisorssuppleant
BDO Mälardalen AB	

Valberedning

Stina Söderberg	Sammanställande
Johan Carstensen	
Erik Tofft	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen har en del i en garagesamfällighet och en vägsamfällighet. Föreningens kapitalandel av Blekholmsgatans samfällighetsförening uppgår till 4%. Föreningens kapitalandel av Klarastrandgaraget samfällighetsförening uppgår till 12% vilket motsvarar 38 platser och 1 MC-plats. Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda 5 byggnader med 148 lägenheter, 2 lokaler samt 1 föreningslokal/gästlägenhet. Byggnaderna är uppförda 1994. Därutöver har föreningen en lokal om ca 45 kvm som är under ombyggnation till bostadslägenhet som kommer att säljas under våren 2015.

Lägenhetsfördelning:

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

Övriga lokaler:

Extra förråd	Garageplatser	MC-plats	Gästlägenhet
42	38	1	1

Total tomtarea: 3 113 m²

Total bostadsarea: 10 605 m²

Bostäder 278 000 000 kr

Lokaler 7 457 000 kr

Årets taxeringsvärde 285 457 000 kr

varav hyggnader 137 156 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 285 457 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Föreningen har 145 andelar i Intresseföreningen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 762 tkr och planerat underhåll för 533 tkr. Underhållet avser i huvudsak stamspolning, installation av takvärme-styrningar samt plattuppsättning i entreér. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6,9 mkr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av VVX (värme och ventilation), renovering av hissar, byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare i tvättstugor samt ommålning av trapphus i byggnaderna.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen

K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 146	10 716	10 700	10 630	11 073
Årets resultat, före fondförändring	1 086	- 5 505	730	65	1 340
Resultat efter fondförändringar	889	- 53	438	658	563
Balansomslutning	145 424	145 262	148 046	148 374	149 276
Soliditet	45%	44%	45%	45%	44%
Likviditet	176%	125%	75%	210%	246%
Lån, kr/m ²	7 297	7 391	7 252	7 396	7 726

Lån, kr/m² har bostadsarea som fördelningsgrund.

Arsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 juli 2013 med 5% till följd av ökad kostnad för tomträttsavgäld. Den nya tomträttsavgälden som löper under 10 år höjs succesivt och uppgår från den 1 oktober 2015 till 1 978 899 kr per år fram till den 30 september 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% från och med 2014-07-01. Styrelsen har vid två tidigare tillfällen sänkt avgifterna med totalt 10%, vilket innebär att avgiftsnivån efter höjningen den 1 juli 2014 är densamma som avgiftsnivån var 1994, dvs. samma avgiftsnivå i 20 år. Styrelsens prognos över de kommande åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån nu kända förhållanden.

Överlåtelser och upplåtelser av bostadsrätter övriga föreningsfrågor

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 147 419
Årets resultat före fondförändring	1 085 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>533 454</u>
Summa överskott	11 036 843

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>11 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	36 843

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 185 024	9 776 958
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 54 562	- 2 186
Värmeavgifter		8 984	934 370
Övriga förvaltningsintäkter		6 925	6 600
		<u>11 146 371</u>	<u>10 715 742</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 761 748	- 815 957
Planerat underhåll	4	- 533 454	-6 181 886
Fastighetsavgift/skatt		- 249 555	- 260 273
Driftkostnader	5	-4 214 086	-4 408 929
Övriga kostnader	6	- 430 658	- 367 062
Personalkostnader	7	- 192 884	- 205 714
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 235 715	-1 235 715
		<u>-7 618 099</u>	<u>-13 475 536</u>
Rörelseresultat		3 528 272	-2 759 794
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	9	54 186	56 331
Ränteintäkter och liknande poster	10	46 711	11 372
Räntekostnader, fastighetslån		-2 543 199	-2 812 753
		<u>-2 442 302</u>	<u>-2 745 050</u>
Resultat efter finansiella poster		1 085 970	-5 504 844
Årets resultat		1 085 970	-5 504 844
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 730 000
Inspråktagande av underhållsfond		533 454	6 181 866
Resultat efter fondförändring		889 424	- 52 978

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	140 076 477	141 312 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	72 500	72 500
Långfristiga fordringar	13	665 620	711 470
		<u>738 120</u>	<u>783 970</u>
Summa anläggningstillgångar		140 814 597	142 096 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47	47
Kundfordringar		686	30 804
Skattefordringar		25 264	—
Övriga fordringar		47 032	145 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	459 564	353 164
		<u>532 593</u>	<u>529 608</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
Avräkning med Svedbank		1 576 855	1 135 808
		<u>1 576 855</u>	<u>1 135 808</u>
Summa omsättningstillgångar		4 609 449	3 165 416
SUMMA TILLGÅNGAR		145 424 046	145 262 029

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		49 969 000	46 709 000
Upplåtelseavgifter		840 000	4 100 000
Underhållsfond		3 576 426	3 379 880
		<u>54 385 426</u>	<u>54 188 880</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 147 419	10 200 397
Årets resultat		1 085 970	-5 504 844
Avsättning till underhållsfond		- 730 000	- 730 000
Anspråktagande av underhållsfond		533 454	6 181 866
		<u>11 036 843</u>	<u>10 147 419</u>
Summa eget kapital		65 422 269	64 336 299
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	77 387 940	78 387 940
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		411 714	252 340
Skatteskulder		–	88 451
Övriga kortfristiga skulder	18	28 206	57 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 173 917	1 138 619
		<u>2 613 837</u>	<u>2 537 340</u>
Summa skulder		80 001 777	80 925 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 424 046	145 261 579
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		135 000 000	135 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2014-06-30	2013-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 085 970	-5 504 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 235 715	1 235 715
	<u>2 321 685</u>	<u>-4 269 129</u>
Årets skatt	0	4 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 321 685</u>	<u>-4 264 306</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 985	-104 470
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 497	-1 171 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 395 197</u>	<u>-5 540 644</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	45 850	42 980
Investeringar i pågående byggnation	0	2 414 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>45 850</u>	<u>2 456 995</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-1 000 000	-612 060
Nytt lån	0	2 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 000 000</u>	<u>3 887 940</u>
Årets kassaflöde	1 441 047	804 291
Likvida medel vid årets början	<u>2 635 808</u>	<u>1 831 517</u>
Likvida medel vid årets slut	4 076 855	2 635 808

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2 och K3-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. 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.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 914 034	8 526 532
Hyrer, lokaler	485 440	587 751
Hyrer, garage	733 600	618 975
Hyrer, övriga	51 950	43 700
	<u>11 185 024</u>	<u>9 776 958</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler. Lokalen skall säljas som bostadsrätt	- 54 562	- 2 186
	<u>- 54 562</u>	<u>- 2 186</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration	52 193	29 818
Bostäder	13 802	45 762
Vattenskador/Fuktskador	350 033	58 622
Tvättstugor	44 272	19 637
Gemensamma utrymmen	25 607	166 451
Installationer	–	16 590
Vatten/Avlopp	75 803	51 287
Värme	18 891	11 294
Ventilation	6 299	44 764
Elinstallationer	22 508	88 424
Hissar	67 811	173 587
Låssystem	13 017	29 751
Huskropp	52 969	63 545
Garage och parkeringsplatser	2 063	–
Klottersanering	16 480	16 426
	<u>761 748</u>	<u>815 957</u>

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration	30 778	418 852
Plattuppsättning entrén	151 025	–
Stampolning	176 125	–
Installation takvärme-styrningar	95 750	–
Elinstallationer, led belysning	–	547 908
Huskroppar, fasad reovering	–	5 215 126
Intäckning balkongdörrar	31 753	–
Montage staket	48 023	–
	<u>533 454</u>	<u>6 181 886</u>

Not 5 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom 2023-09-30)	1 272 725	1 059 494
Avgift garagesamfällighet	187 698	125 217
Försäkringspremier	53 725	40 849
Förvaltningsarvode	344 627	343 953
Kabel-TV	208 627	208 580
IT-kostnader	3 908	3 898
Juridiska kostnader	57 825	122 069
Arvode, yrkesrevisorer	26 672	40 119
Möteskostnader	–	16 072
Övriga förvaltningskostnader	56 692	65 370
Fastighetsskötsel	106 625	135 068
Trädgårdsskötsel (Julgranar)	8 964	11 250
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 700	- 17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	–	29 552
Städning gemensamma utrymmen	130 234	248 429
Obligatoriska besiktningar, service avtal	79 337	108 648
Förbrukningsmateriel	24 881	23 241
Vatten	112 650	114 675
El	284 812	340 269
Uppvärmning	1 118 944	1 234 161
Sophantering och återvinning	144 839	155 814
	<u>4 214 086</u>	<u>4 408 929</u>

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	6 075	–
Telefon och porto	12 641	11 649
Medlems- och föreningsavgifter	7 300	7 300
Köpta tjänster	1 875	124 104
Konsultarvoden (ombyggnationer)	402 047	223 249
Bankkostnader	720	760
	<u>430 658</u>	<u>367 062</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	86 280	82 920
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 040	1 100
Arvode husvärdar mm	71 525	91 875
Föreningsvald revisor	2 100	2 400
Utbildning, förtroendevalda	1 600	–
Summa	<u>163 545</u>	<u>178 295</u>
Sociala kostnader	<u>29 339</u>	<u>27 419</u>
	<u>192 884</u>	<u>205 714</u>

Not 8 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>

2014-06-30 2013-06-30

Not 9 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar	6 670	5 945
Ränteintäkter, anslutningslån	47 516	50 386
	<u>54 186</u>	<u>56 331</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 122	1 257
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	45 284	8 061
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	28	1 529
Ränteintäkter skattekonto	276	525
	<u>46 711</u>	<u>11 372</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	477 521
Standardförbättringar	330 992	330 992
	<u>182 766 086</u>	<u>182 766 086</u>

Summa anskaffningsvärden 182 766 086 182 766 086

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-41 297 586	-40 115 772
Standardförbättringar	-156 308	-102 407
	<u>-41 453 894</u>	<u>-40 218 179</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 181 814	-1 181 814
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 451
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-42 689 609</u>	<u>-41 453 444</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 140 076 477 141 312 642

Taxeringsvärden

bostäder	278 000 000	278 000 000
lokaler	7 457 000	7 457 000
Totalt taxeringsvärde	<u>285 457 000</u>	<u>285 457 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>137 156 000</i>	<i>137 156 000</i>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar Riksbyggen, 145 à 500 kr	72 500	72 500
	<u>72 500</u>	<u>72 500</u>

Not 13 Långfristiga fordringar

Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum	665 620	711 470
	<u>665 620</u>	<u>711 470</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 615	5 080
Förutbetalda försäkringspremier	44 264	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 145	52 145
Övriga förutbetalda driftkostnader	25 565	11 375
Övriga förutbetalda kostnader	–	19 764
Förutbetald tomträtsavgäld	335 975	264 800
	<u>459 564</u>	<u>353 164</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	1 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	1,55	2014-09-16

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 100 000	46 709 000	3 379 880	15 652 263	-5 504 844
Disposition enl årsstämmobeslut				-5 504 844	5 504 844
Avsättning till underhållsfond			730 000	- 730 000	
Inspråktagande av underhållsfond			- 533 454	533 454	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-3 260 000	3 260 000			
Årets resultat					<u>1 085 970</u>
Vid årets slut	840 000	49 969 000	3 576 426	9 950 873	<u>1 085 970</u>

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	78 387 940	79 387 940
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	-1 000 000
Skuld vid årets slut	<u>77 387 940</u>	<u>78 387 940</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,22%
 Genomsnittsräntan beräknas: Räntekostnad fastighetslån /utgående skuld *100

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg skuld
Nordea Hypotek AB	1,87%	Rörligt	19 850 000			19 850 000
Nordea Hypotek AB	2,69%	2015-02-18	24 696 320			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	1 800 000		800 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB*	5,04%	2014-07-09	19 800 000		200 000	19 600 000
			<u>79 387 940</u>		<u>1 000 000</u>	<u>78 387 940</u>

* Lånet har villkorsändrats och har från 2014-07-09 en rörlig ränta på 1,544%.

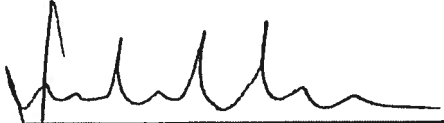
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	27 000	45 232
Skuld sociala avgifter och skatter	1 206	12 698
	<u>28 206</u>	<u>57 930</u>


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	93 274	12 282
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	47 264
Upplupna elkostnader	18 000	21 796
Upplupna vattenavgifter	8 879	9 644
Upplupna värmekostnader	61 700	56 150
Upplupna kostnader för renhållning	6 800	19 321
Upplupna revisionsarvoden	28 000	38 000
Upplupna styrelsearvoden	2 040	3 500
Upplupna försäkringskostnader	–	12 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 715	4 882
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	940 509	912 790
	<u>1 173 917</u>	<u>1 138 619</u>

Stockholm 2014-09-08



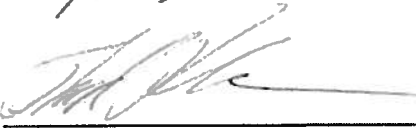
 Pontus Ellefsson
 Styrelseordförande



 Leif Gråne



 Rolf Petersen




 Thord Petterson

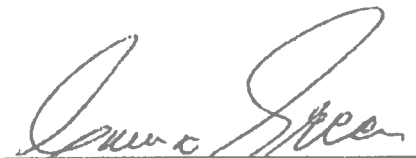


 Robert Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-10-03



 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 2013-07-01 -- 2014-06-30.

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 2014 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 2013-07-01 -- 2014-06-30.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

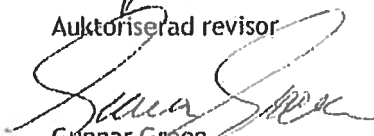
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

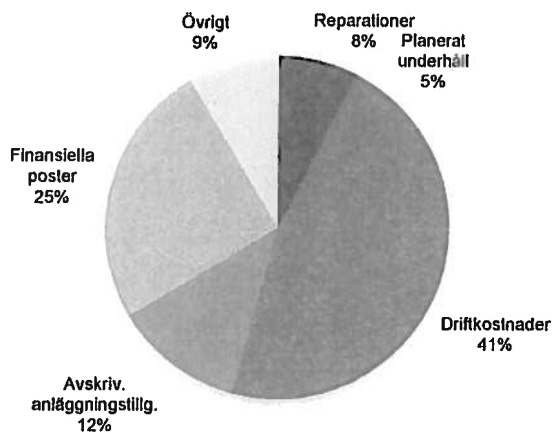
Stockholm den 3/10 2014


Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

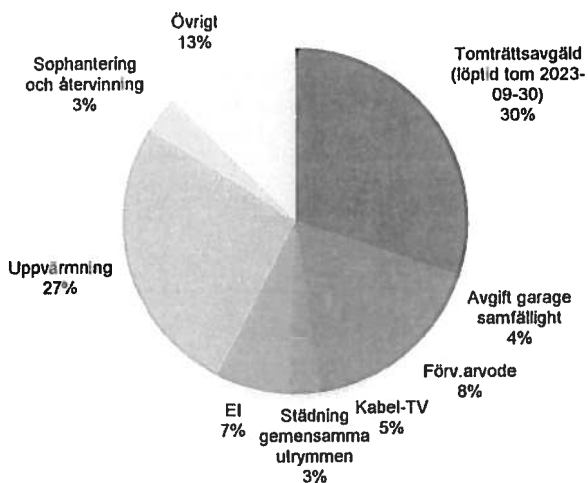

Gunnar Green
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	761 748	815 957
Planerat underhåll	533 454	6 181 886
Fastighetsavgift/skatt	249 555	260 273
Driftkostnader	4 214 086	4 408 929
Övriga kostnader	430 658	367 062
Personalkostnader	192 884	205 714
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 235 715	1 235 715
Finansiella poster	2 543 199	2 812 753
Summa kostnader	10 161 298	16 288 289



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträtsavgäld (löptid tom 2023-09-30)	1 272 725	1 059 494
Avgift garagesamfällighet	187 698	125 217
Försäkringspremier	53 725	40 849
Förvaltningsarvode	344 627	343 953
Kabel-TV	208 627	208 580
IT-kostnader	3 908	3 898
Juridiska kostnader	57 825	122 069
Arvode, yrkesrevisorcr	26 672	40 119
Möteskostnader	0	16 072
Övriga förvaltningskostnader	56 692	65 370
Fastighetskötsel	106 625	135 068
Systematiskt brandskyddsarbete	0	29 552
Trädgårdsskötsel	8 964	11 250
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 700	- 17 800
Städning gemensamma utrymmen	130 234	248 429
Obligatoriska besiktningar, service avtal	79 337	108 648
Förbrukningsmateriel	24 881	23 241
Vatten	112 650	114 675
El	284 812	340 269
Uppvärmning	1 118 944	1 234 161
Sophantering och återvinning	144 839	155 814
Summa driftkostnader	4 214 086	4 408 929



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	10605	10605
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom 2023-09-30)	120	100
Avgift garagesamfällighet	18	12
Försäkringspremier	5	4
Förvaltningsarvode	32	32
Kabel-TV	20	20
Juridiska kostnader	5	12
Arvode, yrkesrevisorer	3	4
Möteskostnader	0	2
Övriga förvaltningskostnader	5	6
Fastighetskötsel	10	13
Trädgårdsskötsel (Julgranar)	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3
Städning gemensamma utrymmen	12	23
Obligatoriska besiktningar, service avtal	7	10
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	11	11
El	27	32
Uppvärmning	106	116
Sophantering och återvinning	14	15
Summa driftkostnader	397	416

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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

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 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. 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.

Arsavgift

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

