



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fem hus med 149 lägenheter, 1 kontorslokal och 1 föreningslokal/gästlägenhet på adresserna Blekholmsterrassen 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	47	51	36	2

Dessutom tillkommer:

Extra förråd	Garageplatser	MC-plats	Gästlägenhet	Kontorslokal
41	38	1	1	1

Under året har stämmobeslut fattats att ombilda tre kontorslokaler till bostadslägenheter när hyreskontrakten har löpt ut. Den första lokalen om 27 m² i Blekholmsterrassen 3, markplan, utökades med del av intilliggande tvättstuga till en bostadslägenhet om 2 r.o.k. med altandörr till uteplats mot gård. Lägenheten om 45 m² upplåts med bostadsrätt till en köpeskilling om 3.060.000 kr med tillträde 2015-04-02.

Ombyggnationen av den ena av de två lokalerna om 61,5 m² (Blekholmsterrassen 11) till bostadslägenhet om 2 r.o.k. har belastat årets resultat. Lägenheten i Blekholmsterrassen 11 har upplåtits med bostadsrätt efter räkningsårets utgång (2015-08-19) till en köpeskilling om 3.800.000 kr.

Lokalen om 61,5 m² i Blekholmsterrassen 9 kommer att byggas om till en bostadslägenhet om 2 r.o.k. när hyreskontraktet löper ut 2015-09-30.

Vidare har stämman beslutat att erbjuda två bostadsrättsinnehavare som har lägenheter om 1 r.o.k. i direkt anslutning till tvättstugor möjlighet att förvärva ca 18 m² av intilliggande tvättstugor varefter lägenheterna är 2 r.o.k. med en bostadsyta om cirka 45 m². Bostadsrättsinnehavarna erlade en köpeskilling om 600.000 kr per del av tvättstuga, totalt erhåll föreningen 1.200.000 kr i köpeskilling.

Enligt gällande redovisningsregler så redovisas intäkterna för nybildade lägenheter som upplåts med bostadsrätt mot medlemsinsatser/upplåtelseavgifter i balansräkningen och ombyggnation av lokaler till lägenheter redovisas som kostnader i resultaträkningen varför resultateffekten är jämförelsestörande mot föregående år.

Total tomtarea:	3 113 m ²
Total bostadsarea:	10 750 m ²
Bostäder	278 000 000 kr
Lokaler	7 457 000 kr
Årets taxeringsvärde	285 457 000 kr
Varav byggnader	137 156 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	285 457 000 kr

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

Årsavgifter

Föreningens höjde årsavgifterna 2014-07-01 med 5%. Avgiftsnivån för bostäder är densamma som vid bildandet år 1994, dvs 20 år med oförändrade avgifter. Styrelsens bedömning och prognos för de kommande fem åren är att avgifterna hålls oförändrade utifrån kända förhållanden vid räkenskårets utgång.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 579 tkr och planerat underhåll för 1 749 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Underhållet avser i huvudsak sotning, tvättstugor och påbörjat byte av hissar i föreningens byggnader. Hissbytet kommer att slutföras under 2015. Vidare har föreningen utfört ombyggnation av en kontorslokal till bostadslägenhet till en upparbetad kostnad om ca: 1 000 tkr. Den nybildade lägenheten om 2 rum och kök (61,5 m²) har upplåtits med bostadsrätt mot en köpeskilling om 3 800 tkr efter räkenskårets utgång.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 975 tkr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventiler, byte av tvättutrustning, 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	153
Plattsättning entréer	241
Sotning	138
Tvättstugor	103
Underhåll hissar	1 114

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 145 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 2014-10-21 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	2015
Leif Grane	Vice ordförande	2015
Rolf Petersen	Ledamot	2015
Robert Wahlgren	Ledamot	2016
Thord Pettersson	Ledamot, utsedd av Riksbyggen	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Inara Erdmanis		2015
Ingrid Sundström		2015
Laurence Kollberg	Lämnat sitt uppdrag i maj 2015	2015
Joel Nilsson Erleman	Utsedd av Riksbyggen	Riksbyggen

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	

Valberedning

Stina Söderberg	Sammankallande
Johan Carstensen	
Erik Tofft	

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar har vid stämmor under året beslutat att erbjuda de medlemmar som har de tolv lägenheterna på våningsplan 9 och 10 att utöka sina befintliga takterrassytor med en sammanlagd yta om cirka 300 m² mot en tillkommande upplåtelseavgift och årsavgiftshöjning för den tillkommande terrassytan. Arbetet med att utöka nämnda takterrassytor beräknas vara slutfört under våren 2016.

Styrelsen har under våren 2015 beslutat att binda föreningens rörliga lån på löptider mellan 3 och 5 år då ränteläget bedömts vara fördelaktigt för längre bindningstider sett i ett historiskt perspektiv. Uppgift om aktuell räntesats redovisas under not 17 i årsredovisningen.

Övrig verksamhet

Förening firade 20 år genom att ordna en enklare tillställning i augusti på den närliggande restaurangen Blekholmen där ett 50-tal medlemmar deltog. Under juni månad höll styrelsen ett informationsmöte på Piperska Muren där bl.a. planerade aktiviteter och budgeten för kommande verksamhetsår presenterades.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 oktober 2014 och två extra föreningsstämmor den 15 december 2014 och den 26 januari 2015 till följd av stadgeändring som ger föreningen rätt att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 476	11 130	9 775	9 765	9 698
Årets resultat, efter fondförändring	30	889	- 53	438	658
Balansomslutning	148 578	145 424	145 262	148 046	148 374
Soliditet	46%	45%	44%	45%	45%
Likviditet	337%	176%	125%	75%	210%
Lån, kr/m ²	7 213	7 297	7 391	7 252	7 396

Lånkr/m² har bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	36 843
Årets resultat före fondförändring	-989 436
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 749 389
Summa överskott	66 796

Styrelsen föreslår följande behandling av det ansamlade överskottet:

Att balansera i ny räkning 66 796

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 475 873	11 130 462
Övriga rörelseintäkter	2	21 623	15 909
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 497 495	11 146 371
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 553 876	-5 162 492
Fastighetsadministration	4	-3 053 328	-1 027 007
Personalkostnader	5	- 196 043	- 192 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 235 715	-1 235 715
Summa rörelsekostnader		-11 038 963	-7 618 099
Rörelseresultat		458 533	3 528 272
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 670	6 670
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	80 261	47 516
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	33 719	46 711
Räntekostnader fastighetslån		-1 568 619	-2 543 199
Summa finansiella poster		-1 447 969	-2 442 302
Resultat efter finansiella poster		- 989 436	1 085 970
Årets resultat		- 989 436	1 085 970

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	138 840 762	140 076 477
Summa materiella anläggningstillgångar		138 840 762	140 076 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	72 500	72 500
Andra långfristiga fordringar	11	616 708	665 620
Summa finansiella anläggningstillgångar		689 208	738 120
Summa anläggningstillgångar		139 529 970	140 814 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 198	733
Övriga fordringar	12	145 379	72 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	515 209	459 564
Summa kortfristiga fordringar		680 786	532 593
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	6 600 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		6 600 000	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 766 808	1 576 855
Summa kassa och bank		1 766 808	1 576 855
Summa omsättningstillgångar		9 047 594	4 609 449
SUMMA TILLGÅNGAR		148 577 565	145 424 046

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 331 242	50 809 000
Fond för yttre underhåll		13 557 037	3 576 426
Summa bundet eget kapital		<u>68 888 279</u>	<u>54 385 426</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 056 232	9 950 873
Årets resultat		- 989 436	1 085 970
Summa fritt eget kapital		<u>66 796</u>	<u>11 036 843</u>
Summa eget kapital		<u>68 955 075</u>	<u>65 422 269</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	76 937 940	77 387 940
Summa långfristiga skulder		<u>76 937 940</u>	<u>77 387 940</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	400 000	1 000 000
Depositioner	18	27 000	27 000
Leverantörsskulder		682 785	411 714
Övriga kortfristiga skulder	19	203 645	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 371 120	1 173 917
Summa kortfristiga skulder		<u>2 684 550</u>	<u>2 613 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>148 577 565</u>	<u>145 424 046</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		135 000 000	135 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		<u>135 000 000</u>	<u>135 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2015-06-30	2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-989 436	1 085 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	<u>1 235 715</u>	<u>1 235 715</u>
	246 279	2 321 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>246 279</u>	<u>2 321 685</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-148 193	-2 985
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>670 713</u>	<u>76 497</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	768 799	2 395 197
Investeringsverksamheten		
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	<u>48 912</u>	<u>45 850</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	48 912	45 850
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 050 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/ upplåtelseavgifter	<u>4 522 242</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 472 242	-1 000 000
Årets kassaflöde	4 289 953	1 441 047
Likvida medel vid årets början	<u>4 076 855</u>	<u>2 635 808</u>
Likvida medel vid årets slut	8 366 809	4 076 855

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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 anskaffningsvärdet 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.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	10 446 794	9 914 034
Hyror, lokaler	417 586	485 440
Hyror, garage	733 600	733 600
Hyror, övriga	40 200	51 950
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 3 750	–
Hyres- och avgiftsbortfall, lokalerna skall säljas som bostadsrätt	- 158 398	- 54 562
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 160	–
	<u>11 475 873</u>	<u>11 130 462</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	8 648	8 984
Inkassointäkter	1 260	2 575
Övriga rörelseintäkter	11 714	4 350
	<u>21 623</u>	<u>15 909</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	578 761	761 748
Underhåll	1 749 389	533 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	251 154	249 555
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	1 582 025	1 272 725
Avgift garagesamfällighet	147 135	187 698
Försäkringspremier	55 109	53 725
Kabel- och digital-TV	208 616	208 627
Trädgårdsskötsel	11 608	8 964
Återbäring från Riksbyggen	- 23 200	- 9 700
Städning gemensamma utrymmen	193 092	130 234
Obligatoriska besiktningar, OVK och serviceavtal	189 676	79 337
Avflyttningskontroll	1 875	–
Förbrukningsmateriel	6 250	24 881
Vatten	115 064	112 650
El	255 048	284 812
Uppvärmning	1 093 714	1 118 944
Sophantering och återvinning	138 560	144 839
	<u>6 553 876</u>	<u>5 162 492</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	461 964	451 252
IT-kostnader	3 928	3 908
Juridiska kostnader	59 350	57 825
Arvode, yrkesrevisorer	38 875	26 672
Övriga förvaltningskostnader	114 714	56 692
Kreditupplysningar	2 250	6 075
Telefon och porto	15 016	12 641
Medlems- och föreningsavgifter	7 450	7 300
Köpta tjänster	24 410	1 875
Ombyggnation av lokaler till lägenheter	2 324 396	402 047
Bankkostnader	975	720
	<u>3 053 328</u>	<u>1 027 007</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	76 450	72 000
Sammanträdesarvodena (suppleanter)	6 120	14 280
Arvode till valberedningen	5 442	2 040
Övriga ersättningar	980	–
Arvode övriga uppdragstagare	76 930	71 525
Föreningsvald revisor	2 850	2 100
Utbildning, förtroendevalda	4 000	1 600
Summa	<u>172 772</u>	<u>163 545</u>
Sociala kostnader	<u>23 271</u>	<u>29 339</u>
	196 043	192 884

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar samfällighet	35 807	–
Ränteintäkter, anslutningslån Fortum	<u>44 454</u>	<u>47 516</u>
	80 261	47 516

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	557	1 122
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	32 436	45 284
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	268	28
Övriga ränteintäkter	<u>458</u>	<u>276</u>
	33 719	46 711

2015-06-30 2014-06-30

Not 9 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	-42 479 400	-41 297 586
Standardförbättringar	- 210 209	- 156 308
	<u>-42 689 609</u>	<u>-41 453 894</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 181 814	-1 181 814
Årets avskrivning standardförbättringar	- 53 901	- 53 901
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-43 925 324</u>	<u>-42 689 609</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>138 840 762</u>	<u>140 076 477</u>
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 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Andra långfristiga fordringar

Anslutningslån för fjärrvärme, Fortum	<u>616 708</u>	<u>665 620</u>
	616 708	665 620

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	25 145	25 264
Skattekonto	30 062	29 604
Fordran samfällighet	35 807	–
Andra kortfristiga fordringar	54 365	17 428
	<u>145 379</u>	<u>72 296</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 805	1 615
Förutbetalda försäkringspremier	32 534	44 264
Förutbetald TV-avgift	52 145	52 145
Övriga förutbetalda driftkostnader	11 375	25 565
Förutbetald tomträttsavgäld	415 350	335 975
	<u>515 209</u>	<u>459 564</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					6 600 000	2 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	3 600 000	0,45	2015-07-02		
	90 dagar	3 000 000	0,50	2015-08-02		
					6 600 000	2 500 000

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 766 808	1 576 855
	1 766 808	1 576 855

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	840 000	49 969 000	3 576 426	9 950 873	1 085 970
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			11 000 000	-11 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 085 970	-1 085 970
Avsättning till underhållsfond			730 000	- 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 749 389	1 749 389	
Förändring insatser och upplåtelser	6 213 000	-6 213 000			
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 341 242	181 000			
Årets resultat					- 989 436
Vid årets slut	11 394 242	43 937 000	13 557 037	1 056 232	- 989 436

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	77 337 940	78 387 940
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	-1 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	76 937 940	77 387 940

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	19 600 000		50 000	19 550 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,89%	2016-02-17	13 241 620			13 241 620
NORDEA HYPOTEK AB	2,89%	2016-02-17	1 000 000		800 000	200 000
			78 387 940		850 000	77 537 940

Not 18 Depositioner

Depositionsavgifter	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	1 206
Ränta och amortering registrerad under räkenskapsår 2015, betald 2015-07-03	202 461	—
Clearing	1 184	—
	203 645	1 206

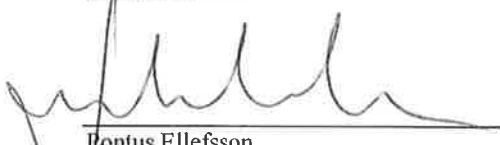
2015-06-30

2014-06-30

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	63 121	93 274
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 900	–
Upplupna elkostnader	16 536	18 000
Upplupna vattenavgifter	–	8 879
Upplupna värmekostnader	59 584	61 700
Upplupna kostnader för renhållning	575	6 800
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	–	2 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 304	14 715
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	969 100	940 509
	<u>1 371 120</u>	<u>1 173 917</u>

Stockholm 2015 - 09 - 22



Pontus Ellefsson



Leif Grane



Rolf Petersen

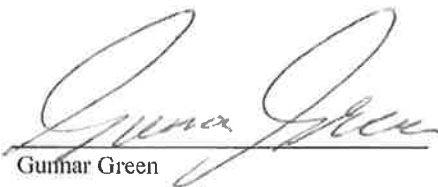


Thord Petterson



Robert Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 09 - 29


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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2015 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 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 revisionsred 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 29/9 2015


Mats Jakobsson

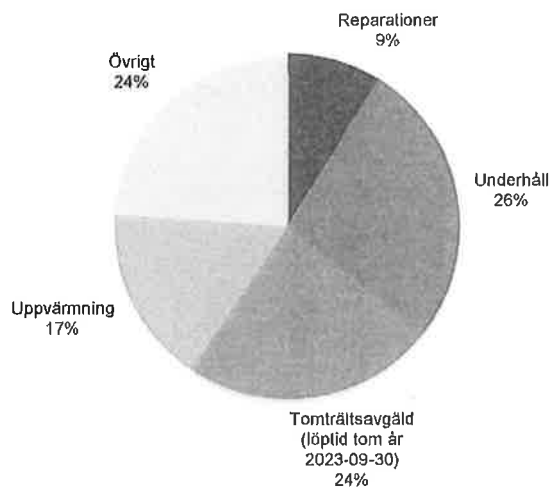
Auktoriserad revisor


Gunnar Green

Föreningens revisor

Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	578 761	761 748
Underhåll	1 749 389	533 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	251 154	249 555
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	1 582 025	1 272 725
Avgift garagesamfällighet	147 135	187 698
Försäkringspremier	55 109	53 725
Kabel- och digital-TV	208 616	208 627
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	11 608	8 964
Återbäring från Riksbyggen	- 23 200	- 9 700
Städning gemensamma utrymmen	193 092	130 234
Obligatoriska besiktningar, OVK och serviceavtal	189 676	79 337
Avflyttningskontroll	1 875	0
Förbrukningsmateriel	6 250	24 881
Vatten	115 064	112 650
El	255 048	284 812
Uppvärmning	1 093 714	1 118 944
Sophantering och återvinning	138 560	144 839
Summa driftkostnader	6 553 876	5 162 492



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	10750	10605
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	54	72
Underhåll	163	50
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	24
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-09-30)	147	120
Avgift garagesamfällighet	14	18
Försäkringspremier	5	5
Kabel- och digital-TV	19	20
Trädgårdsskötsel	1	1
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	18	12
Obligatoriska besiktningar, OVK och serviceavtal	18	7
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	11	11
El	24	27
Uppvärmning	102	106
Sophantering och återvinning	13	14
Summa driftkostnader	610	487

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Riksbyggen 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

