
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Klarastrand
Org nr: 716421-2081



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klarastrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat uppgick till -1 008 271 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 311 387 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 576 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 48%.

Föreningens lån uppgick till 50 500 000 kr per 2021-06-30 vilket motsvarar en belåningsgrad på 4 671 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 förvaltas 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. Nuvarande avgäldsnivå uppgår till 1 978 000 kr per år och avgälden 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 hos försäkringsbolaget Folksam. 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 upprättades 2020-11-13. Energiefficiensen (primärenergitalet) uppgår till 81 kWh/m² och år för värme, varmvatten och fastighetsel. Byggnadens energiefficiens och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd (BBR). Referensvärdet för liknande byggnader är 148 kWh/m² 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 parkeringsplatser i garaget 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 1 085 tkr och planerat underhåll för 2 863 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplanering 30 år: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov med en beräknad kostnad om 5 070 731 kr för de närmaste 10 åren. Större planerade åtgärder är byte av värmeväxlare och ventilationssystem, målning väggar i trapphus och allmänna utrymmen 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 11 maj 2021.

Kostnaderna för underhållet kommande 30 år beräknas uppgå till totalt 27 972 666 kr, varav 16 359 061 kr redan har reserverats i fonden för yttre underhåll. Föreningen behöver göra avsättning till fonden för yttre underhåll med 387 120 kr per år för att täcka kostnaderna för underhållet kommande 30 år (27 972 666 – 16 359 061 = 11 613 605 / 30 år).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	294 588 kr
Installationer	540 284 kr
Huskropp utvändigt	2 027 964 kr

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
Jörn Dahlkild	Ledamot	2022
Ove Forslund	Ledamot	2022
Jakob Holmberg	Ledamot	2021
Robert Wahlgren	Ledamot	2021
Thord Pettersson	Ledamot Riksbyggen	utsedd av Riksbyggen tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Astrid Persson Gadman	Suppleant	2022
Roland Johannesson	Suppleant	2022
Mina Kameli	Suppleant	2022
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	utsedd av Riksbyggen tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Green	Förtroendevald revisor	2021
Mats Jakobsson, BDO Mälardalen AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Svensson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd att yttertakets skadats på Blekholmsterrassen 9 har fuktskador av varierande omfattning uppkommit i sex lägenheter på de övre våningsplanerna i samma byggnad. Styrelsen beslutade att göra en omfattande skadeutredning och besiktning av byggnadens tak, fönster och fasader för att i möjligaste mån försäkra sig om att identifiera vad som orsakat skadorna. Efter att skadorna har lokaliserats har delar av takplåten och bjälklaget bytts efter att fukten torkats ut. Därefter har fuktskadorna i de berörda lägenheterna åtgärdats. Därutöver har dagvatten från gatan Blekholmsterrassen trängt in i fyra källarförråd via en skadad rörelsefog i gatan. Föreningen har riktat krav mot Stockholms stad att åtgärda fogarna i gatan och ersätta föreningen för kostnaderna reparera skadorna i källarförråden. Kostnaderna för att åtgärda fuktskadorna har uppgått till cirka 2 000 000 kr.

Vidare har föreningen under året påbörjat en ombyggnation av befintliga utrymmen för hushållsavfall och övrigt avfall i syfte att efterleva de nya EU-regler om avfall som gynnar en mer cirkulär ekonomi. Totalt har tio nya miljörum iordningställts fördelat på två miljörum per byggnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

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

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	10 508	10 484	10 494	10 488	10 500
Resultat efter finansiella poster	-1 008	1 841	1 886	1 348	2 285
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-83	2 683	2 685	2 060	3 056
Balansomslutning	134 880	135 952	139 712	144 321	143 065
Soliditet %	61	61	58	55	54
Likviditet %	48	72	93	106	320
Lån, kr/m ²	4 671	4 810	5 334	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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 431 000	19 679 216	16 359 061	272 297	1 841 102
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 841 102	-1 841 102
Reservering underhållsfond			387 000	-387 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 862 836	2 862 836	
Årets resultat					-1 008 271
Vid årets slut	44 431 000	19 679 216	13 883 225	4 589 235	-1 008 271

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 113 399
Årets resultat	-1 008 271
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-387 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 862 836
Summa	3 580 964

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 580 964**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 508 108	10 483 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 743	268 009
Summa rörelseintäkter		10 616 851	10 751 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 941 069	-6 136 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 279	-703 447
Personalkostnader	Not 6	-306 678	-285 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 311 387	-1 241 847
Summa rörelsekostnader		-11 258 413	-8 367 424
Rörelseresultat		-641 562	2 384 156
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 600	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 845	28 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-414 154	-571 580
Summa finansiella poster		-366 709	-543 054
Resultat efter finansiella poster		-1 008 271	1 841 102
Årets resultat		-1 008 271	1 841 102

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	132 084 960	133 326 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	625 860	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 710 820	133 326 807
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	260 877	320 675
Summa finansiella anläggningstillgångar		485 877	545 675
Summa anläggningstillgångar		133 196 697	133 872 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-397	5 897
Övriga fordringar		84 543	108 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	726 736	758 314
Summa kortfristiga fordringar		810 882	872 302
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	872 509	1 207 573
Summa kassa och bank		872 509	1 207 573
Summa omsättningstillgångar		1 683 391	2 079 875
Summa tillgångar		134 880 088	135 952 357

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	64 110 216	64 110 216	
Fond för yttre underhåll	13 883 225	16 359 061	
Summa bundet eget kapital	77 993 441	80 469 277	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 589 236	272 297	
Årets resultat	-1 008 271	1 841 102	
Summa fritt eget kapital	3 580 964	2 113 400	
Summa eget kapital	81 574 405	82 582 676	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 000 000	50 500 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	50 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		840 811	260 958
Skatteskulder	Not 18	23 821	27 322
Övriga skulder		0	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 941 051	1 081 520
Summa kortfristiga skulder		4 305 683	2 869 680
Summa eget kapital och skulder		134 880 088	135 952 357

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 008 271	1 841 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 311 387	1 241 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 116	3 082 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	61 420	-52 208
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 436 003	70 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 800 538	3 101 325
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	59 798	65 463
Investeringar i inventarier	-695 400	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-635 603	65 462
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 500 000	-5 671 320
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-5 671 320
Årets kassaflöde	-335 065	-2 504 533
Likvidamedel vid årets början	1 207 573	3 712 106
Likvidamedel vid årets slut	872 508	1 207 573
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	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
Installation	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 650 220	9 650 220
Hyror, lokaler	109 088	105 856
Hyror, garage	748 800	736 130
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-6 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 331
Summa nettoomsättning	10 508 108	10 483 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	42 700	101 817
Fakturerade kostnader	0	1 260
Övriga rörelseintäkter	66 043	164 932
Summa övriga rörelseintäkter	108 743	268 009

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 862 836	-512 352
Reparationer	-1 085 162	-535 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 850	-214 350
Tomträttsavgäld	-1 978 900	-1 978 900
Samfällighetsavgifter	-175 755	-169 503
Försäkringspremier	-96 397	-65 306
Kabel- och digital-TV	-333 115	-327 770
Återbäring från Riksbyggen	13 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 859	0
Serviceavtal	-48 614	-39 546
Obligatoriska besiktningar	-10 075	-62 831
Statuskontroll	0	-53 015
Förbrukningsinventarier	-59 000	-4 372
Vatten	-149 201	-157 918
Fastighetsel	-288 978	-317 459
Uppvärmning	-1 171 479	-1 176 886
Sophantering och återvinning	-259 168	-259 786
Förvaltningsarvode drift	-201 981	-261 389
Summa driftskostnader	-8 941 069	-6 136 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-432 306	-514 422
IT-kostnader	-12 985	-10 486
Arvode, yrkesrevisorer	-51 000	-73 750
Övriga förvaltningskostnader	-125 386	-69 262
Kreditupplysningar	-183	-934
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 275	-24 969
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12 954	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
Konsultarvoden	-22 500	0
Bankkostnader	-2 190	-2 124
Summa övriga externa kostnader	-699 279	-703 447

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-166 875	-160 500
Sammanträdesarvoden	-22 000	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 000	-62 000
Övriga personalkostnader	0	-1 600
Sociala kostnader	-52 803	-37 178
Summa personalkostnader	-306 678	-285 278

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 187 946	-1 187 946
Avskrivningar tillkommande utgifter	-53 901	-53 901
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 847	-1 241 847

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 600	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 600	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 788	27 904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	623
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 845	28 527

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-414 154	-571 580
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-414 154	-571 580

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
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	-49 954 864	-48 406 918
Standardförbättringar	-533 615	-479 714
	-50 488 479	-48 886 632
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 187 946	-1 187 946
Årets avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901
	-1 241 847	-1 241 847
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 730 326	-50 128 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 863 962	133 051 909
Varav		
Byggnader	131 863 962	133 051 909
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 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	695 400	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	695 400	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	
Årets avskrivningar		
Installationer	-69 540	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	625 860	0
Varav		
Installationer	625 860	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	225 000	225 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	225 000	225 000
<i>Avser andelar i Riksbyggens Intresseförening, 450 garantikapitalbevis á 500 kr</i>		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	260 877	320 675
Summa andra långfristiga fordringar	260 877	320 675
<i>Avser anslutningslån för fjärrvärme hos Fortum</i>		

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	53 242	69 776
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 680	126 081
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 311	63 857
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 778	0
Förutbetald tomträtsavgäld	494 725	498 601
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	726 736	758 314

Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	229	109 621
Transaktionskonto	872 280	1 097 952
Summa kassa och bank	872 509	1 207 573

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	50 500 000	52 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 000 000	50 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,86%	2025-06-04	14 750 000,00	0,00	1 000 000,00	13 750 000,00
NORDEA	0,66%	2022-08-15	9 625 000,00	0,00	500 000,00	9 125 000,00
NORDEA	0,78%	2021-09-18	3 625 000,00	0,00	0,00	3 625 000,00
NORDEA	0,83%	2025-01-22	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
Summa			52 000 000,00	0,00	1 500 000,00	50 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	23 821	27 322
Summa skatteskulder	23 821	27 322

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 719	0
Upplupna räntekostnader	51 140	50 878
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	801 464	34 816
Upplupna elkostnader	53 248	18 253
Upplupna vattenavgifter	26 099	24 608
Upplupna värmekostnader	48 703	40 693
Upplupna kostnader för renhållning	28 805	22 675
Upplupna styrelsearvoden	27 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 956
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	895 124	879 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 941 051	1 081 520

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	135 000 000	135 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-08-27

Ort och datum



Pontus Ellefsson
Styrelseordförande



Jörn Dahlkild



Ove Forslund



Jakob Holmberg



Robert Wahlgren



Thord Pettersson
Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-*09-17*
BDO Mälardalen AB



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor



Gunnar Green
Förtroendevald revisor

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 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 föreningen enligt god revisorssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 september 2021

BDO Mälardalen AB

Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor

Gunnar Green

Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings 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 planenliga 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.

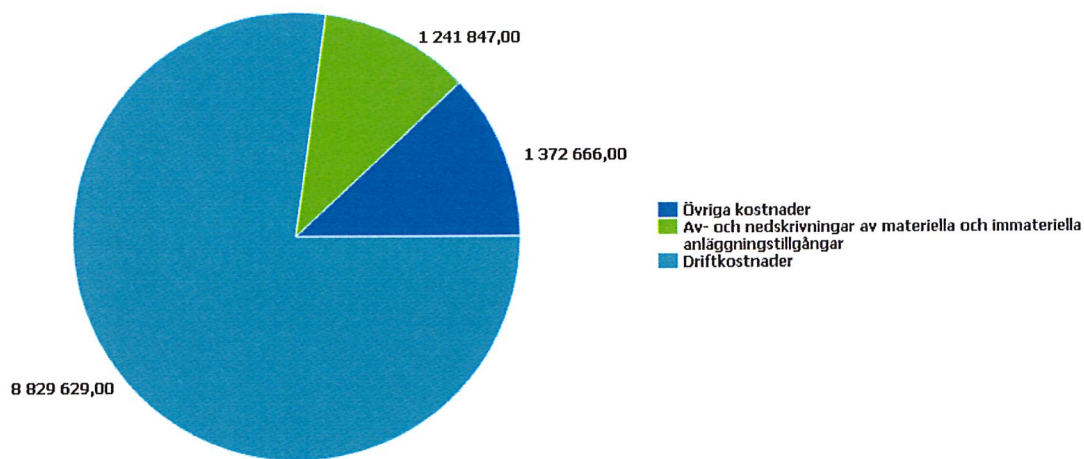
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 829 629	6 136 852
Övriga externa kostnader	699 279	703 447
Personalkostnader	306 678	285 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 847	1 241 847
Finansiella poster	366 709	543 054
Summa kostnader	11 444 142	8 910 478



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

