

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

1 (18)

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30


Bostadsrättsföreningen Klara Strand



Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen Klara Strand** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den **17 oktober 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **resultatet** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 18 oktober 2023


Pontus Ellefsson, styrelseordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 8 januari 1990 under namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand. Föreningens ekonomiska plan registrerades 16 november 1993. Nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 3 juli 2023 efter att dessa antagits av medlemmarna genom beslut vid två på varandra följande extra föreningsstämmor 30 maj och 20 juni 2023. Vid nämnda stämmor beslutades även att begära utträde ur Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm samt Riksbyggen ekonomisk förening. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun och utdelningsadressen är:

Brf Klara Strand
c/o Storholmen Förvaltning 854
Pastellvägen 6
121 36 Johanneshov
E-post: info@brfklarastrand.se
Hemsida: www.brfklarastrand.se

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter och se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och en flerårsprognos som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till underhållsfonden anpassas utifrån föreningens plan för underhållet som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- I årsavgiften ingår kallt och varmt vatten, värme, kabel-TV, bredband och IP-telefoni.
- Föreningen har 39 garageplatser med laddbox till varje plats.
- Medel reserveras årligen till planerat underhåll. Fonden för underhåll uppgår till 12 400 427 kr.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Skulden uppgår till 4 444 kr per m² bostadsyta. 75 % av föreningens lån är bundna till första kvartalet 2025 med en ränta mellan 0,83 till 0,86 %.
- Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för bostäder med 5 % från 1 juli 2023. Årsavgiften var i genomsnitt 892 kr/m² lägenhetsyta under räkenskapsåret.

Årets resultat uppgick till -439 137 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 430 632 kr, exkluderar man avskrivningarna uppgick resultatet till 991 495 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån på 8 250 000 kr som löper ut för villkorsändring 15 augusti 2023 och ett lån på 3 625 000 kr som löper ut för villkorsändring 18 september 2023. Lån som villkorsändras klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har minskat från 88 % till 64 % under året. Likviditeten har påverkats av att föreningen har högre leverantörsskulder och lägre förutbetalda kostnader i år jämfört med förra räkenskapsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fem hus med 150 lägenheter och en lokal/gästlägenhet samt gårdarna mellan husen på Blekholmsterrassen 3, 5, 7, 9 och 11. Byggnaderna som är mellan nio och tio våningar uppfördes 1993 och 1994 med första inflyttning i juni 1994. Värdeåret är 1994. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av staden. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

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 tomträttsavgäld uppgår till 1 978 000 kr per år och gäller till 30 september 2023. Kommunfullmäktige beslutade om nya tomträttsavgälder 20 mars 2017. Brf Klara Strands nya tomträttsavgäld från 1 oktober 2023 till 30 september 2033 ökar från 1 978 000 kr till 4 308 000 kr per år, dvs. från 142,14 kr/m² och år till 309,35 kr/m² och år. Avgälden höjs stegvis där 40 % av höjningen slår igenom år ett (total årsavgäld 2 910 000 kr), 55 % år två (total årsavgäld 3 259 000 kr), 70 % år tre (total årsavgäld 3 609 000 kr) och 85 % år fyra (total årsavgäld 3 954 000 kr) och 100 % år fem till tio (total årsavgäld 4 308 000 kr).

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Antal rum och kök	1	2	3	4	6	Summa
Antal lägenheter	12	49	51	36	2	150

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal extraförråd	41
Antal garageplatser	39
Samtliga lokaler och garageplatser är uthyrda.	

Total tomtyta Bleket 1	3 113 m ²
Total yta uppvärmd mer än 10°C (Atemp)	16 235 m ²
Total utnyttningsbar bruttoarea (BTA U)	13 926 m ²
Total yta tekniska utrymmen under mark	2 309 m ²
Total bostadsyta (BOA) 150 lägenheter	10 829 m ²
Total lokalyta (LOA) 41 extraförråd	267 m ²
Total yta (bostadsyta + lokalyta)	11 096 m ²

Årets taxeringsvärde	630 000 000 kr
<i>varav mark</i>	413 000 000 kr
<i>varav byggnader</i>	217 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	630 000 000 kr
Byggrätt ovan mark m ² (BTA), taxerad yta	13 434 m ²

Byggnadernas tekniska status

Stadseenlig besiktning av föreningens byggnader ägde rum 25 maj 2023. Byggnaderna är väl underhållna och i gott skick.

Energideklaration

Energideklaration upprättades 13 november 2020. Energiprestandan uppgår till 81 kWh/m² och år för värme, varmvatten och fastighetsel. Referensvärdet för liknande byggnader är 148 kWh/m² och år. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd (BBR).

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Styrelsen har under året sagt upp avtalet med Riksbyggen om ekonomisk och teknisk förvaltning att upphöra 30 april 2023. Medlemmarna har vid två på varandra följande extra föreningsstämmor 30 maj och 20 juni 2023 beslutat att anta nya stadgar och begära utträde ur Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm och Riksbyggen ekonomisk förening. Riksbyggen har beviljat bostadsrättsföreningen Klara Strands begäran om utträde. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 450 st. andelar till ett värde av 225 000 kr i Riksbyggen ekonomisk förening som kommer att återbetalas av Riksbyggen under år 2024.

Styrelsen har tecknat nytt avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och teknisk förvaltning som gäller från 1 maj 2023 och tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre månader.

Gemensamhetsanläggningar*Blekholgsgatans Samfällighetsförening*

Föreningen är delägare med 4 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:1 med väg som förvaltas av Blekholgsgatans Samfällighetsförening, org. nr 717900-8896. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas mellan deltagande fastighetsägare/tomträtter efter andelstal.

Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening

Föreningen är delägare med 12 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:4 med parkeringsplatser i garage som förvaltas av Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening, org. nr 717900-8979. Anläggningen är belägen inom tomträtterna Blekholmen 1 och Blekholmen 2 på plan 1, 2 och 3. Garaget har in- och utfart utmed Blekholgsgatan. Brf Klara Strand disponerar 39 parkeringsplatser med laddbox till varje plats som hyrs ut för 1 600 kr per plats och månad till föreningens medlemmar.

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer när skador uppkommer och planerat underhåll av normala förslitningar enligt en 50-årig underhållsplan.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 962 864 kr och planerat underhåll för 1 305 675 kr. Årets utförda underhållskostnader specificeras nedan.

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	691 566 kr
Elinstallationer	144 109 kr
Entréer, portar, trapphus (målning)	500 000 kr

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden till år 2072. Planen uppdaterades senast 31 maj 2023 och revideras årligen efter stadgeenlig besiktning genomförs. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov som uppgår till 62 236 000 kr för de kommande 50 åren, varav 3 822 000 kr är planerat underhåll de närmaste tio åren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer. Baserat på kontraktsdatum har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit tio protokollförda möten under året.

Föreningsstämmor

Årsstämma hölls 18 oktober 2022 och tre extrastämmor hölls 28 mars, 30 maj och 20 juni 2023.

Efter ordinarie föreningsstämma hållits 18 oktober 2022 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2023
Hans-Ove Forslund	Sekreterare	2024
Svante Jacobsen	Ledamot	2023
Linus Wahlgren	Ledamot	2024
Robert Wahlgren	Ledamot	2023
Thord Pettersson	Riksbyggens ledamot	Avgått 4 juli 2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elham Berglund Rostami	Suppleant	Avgått 12 mars 2023
Ann-Mari Blomdahl	Suppleant	2024
Christian Jønbech	Suppleant	2024
Lukas Tallund	Suppleant	2024
Alva Larsson	Riksbyggens suppleant	Avgått 4 juli 2023

Firmateckning

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

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Sandberg, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Katarina Svensson	Ordinarie intern	2023
Gunilla Andersson	Suppleant intern	2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Petersen	Sammanställande	2023
Gunnar Green		2023
Margareta Kvarnström		2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en fuktskada uppstått i förrådsutrymmet på souterrängplan 3 i Blekholmsterrassen 9 till följd av att vatten läckt in via en otät fog i gatan Blekholmsterrassen. För att förebygga att liknande skada inte inträffar i framtiden har en avrinningsränna monterats under fogen så att eventuellt inträngande vatten kan avledas bort. Skadan har reparerats till en kostnad om 162 853 kr.

Styrelsen har under året sagt upp avtalet med Riksbyggen om ekonomisk och teknisk förvaltning och medlemmarna har vid extrastämmor beslutat att föreningen ska begära utträde ur Riksbyggen. Nytt förvaltningsavtal är tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	10 518	10 504	10 508	10 484	10 494
Resultat efter finansiella poster	-439	-235	-1 008	1 841	1 886
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	465	640	-83	2 683	2 685
Balansomslutning	133 705	135 426	134 880	135 952	139 712
Soliditet (%)	62,3	61,8	60,5	61,0	58,0
Likviditet (%)	64,0	87,8	48,0	72,0	93,0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 444	4 629	4 671	4 810	5 334
Skuldkvot (%)	457	477	480	496	550
Värmekostnad/m ² uppvärmd yta (kr)	85	76	72	72	75
Elkostnad/m ² uppvärmd yta (kr)	19	18	18	20	18
Vattenkostnad/m ² totalyta (BOA+LOA) (kr)	18	15	13	14	12
Räntekostnad/m ² totalyta (BOA+LOA) (kr)	61	37	37	52	63
Sparande/m ² totalyta (BOA+LOA) (kr)	207	216	285	324	322
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	892	892	892	892	892

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 551 000	21 884 216	13 179 102	4 285 088	-235 469	83 663 937
Avsättning till underhållsfond			527 000	-527 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 305 675	1 305 675		0
Disposition av föregående års resultat:				-235 469	235 469	0
Årets resultat					-439 137	-439 137
Belopp vid årets utgång	44 551 000	21 884 216	12 400 427	4 828 294	-439 137	83 224 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	4 049 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-527 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 305 675
Årets resultat	-439 137
Summa	4 389 157

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

att i ny räkning överförs **4 389 157**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 518 365	10 503 535
Övriga rörelseintäkter	3	111 638	108 075
Summa rörelseintäkter		10 630 003	10 611 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 679 727	-6 868 565
Övriga externa kostnader	5	-924 047	-1 882 326
Personalkostnader	6	-381 848	-322 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 430 632	-1 402 478
Summa rörelsekostnader		-10 416 254	-10 475 557
Rörelseresultat		213 748	136 053
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	9 500	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 245	20 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-675 630	-413 130
Summa finansiella poster		-652 885	-371 522
Resultat efter finansiella poster		-439 137	-235 469
Resultat före skatt		-439 137	-235 469
Årets resultat		-439 137	-235 469

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	130 112 452	131 357 646
Inventarier, verktyg och installationer	12	808 881	896 069
Summa materiella anläggningstillgångar		130 921 333	132 253 715
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	225 000	225 000
Andra långfristiga fordringar	14	0	194 291
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	419 291
Summa anläggningstillgångar		131 146 333	132 673 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 939	8 752
Övriga fordringar		187 120	80 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	611 875	1 231 738
Summa kortfristiga fordringar		802 934	1 321 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 755 881	1 431 616
Summa kassa och bank		1 755 881	1 431 616
Summa omsättningstillgångar		2 558 815	2 752 875
SUMMA TILLGÅNGAR		133 705 148	135 425 881

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 435 216	66 435 216
Fond för yttre underhåll		12 400 427	13 179 102
Summa bundet eget kapital		78 835 643	79 614 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 828 294	4 285 088
Årets resultat		-439 137	-235 469
Summa fritt eget kapital		4 389 157	4 049 619
Summa eget kapital		83 224 800	83 663 936
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	34 750 000	48 625 000
Summa långfristiga skulder		34 750 000	48 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17	13 375 000	1 500 000
Leverantörsskulder		1 307 502	596 174
Skatteskulder	18	0	13 696
Övriga skulder		0	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 047 846	1 027 063
Summa kortfristiga skulder		15 730 348	3 136 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 705 148	135 425 881

Kassaflödesanalys	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-439 137	-235 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 430 632	1 402 478
Kostnad för omläggning vid upplåtelse av lägenhet	0	1 125 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	991 495	2 292 009
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	605 847	-510 377
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	718 403	-1 168 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 315 745	612 894
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	106 770	66 586
Investeringar i inventarier	-98 250	-430 831
Investeringar i byggnader & mark	0	-514 543
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	8 520	-878 788
Finansieringsverksamheten		
Förändringar av långfristig skuld	-2 000 000	-375 000
Inbetalda insatser- och upplåtelseavgifter	0	1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	825 000
Årets kassaflöde	324 265	559 106
Likvida medel vid årets början	1 431 616	872 508
Likvida medel vid årets slut	1 755 881	1 431 616

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning.

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. 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.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	139
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15
Installation - Fjärrvärmecentral	Linjär	5
Installation – Laddboxar garage	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	9 660 553	9 645 648
Hyror lokaler (extraförråd)	109 011	109 088
Hyror garageplatser	748 800	748 800
	10 518 364	10 503 536

Not 3 Övriga intäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Övriga ersättningar	44 056	41 971
Övriga rörelseintäkter	67 582	66 104
	111 638	108 075

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Underhåll	-1 305 675	-1 231 123
Reparationer	-962 864	-535 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 350	-227 850
Samfällighetsavgifter (garage och gata)	-160 260	-216 431
Tomträttsavgäld	-1 978 900	-1 978 900
Försäkringspremier	-112 360	-106 242
Kabel-TV och bredband	-322 139	-329 546
Återbäring från Riksbyggen	0	7 400
Serviceavtal	-66 008	-63 188
Obligatoriska besiktningar	-35 169	-8 829
Förbrukningsinventarier	-62 632	-65 727
Vatten	-202 190	-162 208
Fastighetsel	-315 092	-288 644
Uppvärmning	-1 375 415	-1 239 401
Avfallshantering och återvinning	-191 552	-193 716
Fastighetsskötsel	-351 121	-228 916
	-7 679 727	-6 868 565

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Förvaltningskostnader	-536 029	-413 113
Datakommunikation	-8 021	-7 648
Revisionsarvoden	-31 250	-55 625
Inkassokostnader	-183	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 520	-30 664
Föreningsavgifter	0	-7 500
Övriga konsultarvoden	0	-39 000
Bankkostnader	-7 091	-2 860
Juridiskt konsultarvode	-62 375	-38 375
Övriga externa kostnader	-85 588	-11 560
Övriga förvaltningskostnader	-158 989	-150 901
Kostnad omläggning upplåtelse lägenhet	0	-1 125 000
	-924 046	-1 882 326

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-225 000	-198 222
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-99 000	-79 000
Övriga personalkostnader	-54	-500
Sociala avgifter	-57 794	-44 466
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-381 848	-322 188

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Avskrivning byggnader	-1 191 293	-1 187 956
Avskrivning standardförbättringar	-53 901	-53 901
Avskrivning installationer	-185 438	-160 622
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 430 632	-1 402 479

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Ränteintäkter (värdepapper och fordringar hos andra företag)	9 500	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 500	21 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 668	18 868
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	577	1 140
	13 245	20 008

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-675 630	-409 166
Övriga räntekostnader	0	-3 964
	-675 630	-413 130

Not 11 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 969 829	183 455 286
Årets anskaffning	0	514 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 969 829	183 969 829
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-52 612 184	-51 370 327
Årets avskrivningar	-1 245 194	-1 241 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 857 378	-52 612 184
Utgående redovisat värde	130 112 451	131 357 645
Taxeringsvärden byggnader (bostäder)	217 000 000	217 000 000
Taxeringsvärden mark (bostäder)	413 000 000	413 000 000
	630 000 000	630 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Installationer	1 126 231	695 400
Årets anskaffningar	98 250	430 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 224 481	1 126 231
Ingående balans installationer	-230 162	-69 540
Årets avskrivningar installationer	-185 438	-160 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 600	-230 162
Utgående redovisat värde	808 881	896 069

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	225 000	225 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	225 000	225 000
Utgående redovisat värde	225 000	225 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfr. fordringar (anslutningslån fjärrvärme Sthlm Exergi)	0	194 291
	0	194 291

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald försäkringspremie	59 360	53 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	103 876
Förutbetald Kabel-TV avgift	0	66 361
Övriga interimfordringar	552 515	513 776
Förutbetald tomträttsavgäld	0	494 725
	611 875	1 231 738

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	48 125 000	50 125 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 500 000	-1 500 000
Lån som omsätts nästa räkenskapsår	-11 875 000	0
	34 750 000	48 625 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Nordea Hypotek AB	0,97	2022-07-28	0	500 000
Nordea Hypotek AB	4,01	2023-08-15	8 250 000	8 750 000
Nordea Hypotek AB	4,13	2023-09-18	3 625 000	3 625 000
Nordea Hypotek AB	0,83	2025-01-22	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek AB	0,86	2025-03-18	12 250 000	13 250 000
			48 125 000	50 125 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 375 000	1 500 000

Lånet med utgående skuld på beloppet 500 000 kr slutbetalades 30 juni 2022 men betalningen mottogs av banken 1 juli 2022 varför den utgående skulden egentligen uppgick till 49 625 000 kr per 2022-06-30.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Fastighetslån som redovisas som del av kortfristig skuld på grund av att de omsätts inom ett år:

11 875 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till: 40 625 000 kr.

Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	0	13 696
	0	13 696

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	90 352	52 664
Upplupna elkostnader	22 917	21 587
Upplupna värmekostnader	59 278	51 327
Upplupna vattenkostnader	43 953	27 923
Förutbetalda avgifter/hyror	831 346	850 347
	1 047 847	1 027 062

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning Bleket 1	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen upptagit två nya lån i Nordea på beloppen 8 250 000 kr och 3 625 000 kr som ersätter tidigare lån som löpte ut för villkorsändring 15 augusti samt 18 september 2023.

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081


18 (18)

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt vår digitala signatur

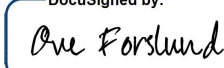
DocuSigned by:

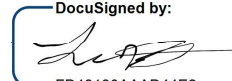
79664B9AB381497
Pontus Ellefsson
Styrelseordförande

DocuSigned by:

AEG029486E024A9...
Svante Jacobsen

DocuSigned by:
DocuSigned by:

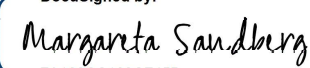
FC1A352CB3734FB...
Robert Wahlgren

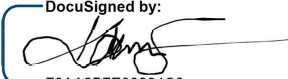
DocuSigned by:

E20E43800E58476
Ove Forslund

DocuSigned by:

FD48130AAD44E2...
Linus Wahlgren

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur
KPMG AB

DocuSigned by:

7A162CC160CF45B...
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

F0AA2B7E00284C8...
Katarina Svensson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klara Strand, org. nr 716421-2081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klara Strand för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förtlöpande 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömningar 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 överträdelse 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 2023-09-21

DocuSigned by:

Margareta Sandberg

7A162CC160CF45B...

Margareta Sandberg

Auktoriserad revisor

KPMG AB

DocuSigned by:

Katarina Svensson

F0AA2B7E00284C8...

Katarina Svensson

Förtroendevald revisor