

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Klosterstranden  
Org nr: 716422-1736



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klosterstranden  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Årets resultat är enligt resultaträkningen 98 tkr lägre än föregående år. I jämförelse med föregående år har kostnader för planerat underhåll minskat med 211 tkr men samtidigt har kostnaderna för reparationer ökat med 318 tkr, främst beroende på en vattenskada. Den bokförda kostnaden för samfälligheten varierar mellan åren beroende på avräkning. För verksamhetsåret har den bokförda kostnaden ökat med 66 tkr. Kostnaden för fastighetsel har minskat med 53 tkr beroende på att föreningen har gjort en nedsäkring och byte till LED-armaturer i tak vid entréer i allmänna utrymmen.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 128 tkr (1 129 tkr), exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 063 tkr (1 162 tkr). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Förenings ställning är stark och likviditeten god.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:8 i Nacka kommun med därpå uppförda 4 st bostadshus i 5 våningar, 1 flerbostadshus i 3 våningar, 2 parhus i 2 våningar och 1 småhus i 3 våningar. Totalt 52 lägenheter. Samtliga blev byggnader färdigställdes 2004.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
14	19	17	1	1	52

Total bostadsarea 4 859 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 108 000 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 89 000 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 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 ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
AB Rubin Facilitetsservice	Fastighetservice samt teknisk förvaltning
Amsler Hiss AB	Serviceavtal
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor Sverige AB	Bredband
Mälarsprinkler AB	Serviceavtal
Brand & Industriskydd i Mellansverige AB	Årskontroll och service

Föreningen är medlem i Järta sjö samfällighetsförening som förvaltar tre gemensamhetsanläggningar avseende gator, andra markytor, garage, båtplatser, förråd, återvinningsstation samt IT och belysning i området.

**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 441 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Planen uppdateras årligen och visar nu på ett genomsnittligt underhållsbehov på 494 tkr (9477 tkr) per år för de närmaste 10 åren och kostnaden ligger därmed på 102 kr/m<sup>2</sup> (98 kr kr/m<sup>2</sup>), varefter den beräknas öka. Avsättning för verksamhetsåret 2019 har skett med 103 kr/m<sup>2</sup> och för 2020 på 103 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Renovering trösklar	10 540
Åtgärder av takskydd efter besiktning	57 941
Byte leksand, målning golv i soprum och cykelrum samt staket	49 799

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fläktaggregat	2020-2023	
Justering fönster och fönsterdörrar	2020-2023	
Stampolning	2020	
Målning	2023	Trapphus, balkongdetaljer, takplåtar med detaljer
Byte utrustning värmecentral	2023	
Renovering hissar	2023	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulf Tungården *	Ordförande	2021
Jessica Linder	Ledamot	2020
Fredrik Ehn	Ledamot	2020
Christina Loeffler	Ledamot	2020
Hans Lind *	Ledamot	2021
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stig Vikström	Suppleant	2020
Kerstin Karlsson	Suppleant	2020
Frida Alderin	Suppleant	2020
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

\*Ulf Tungården har på egen begäran avgått 2020-01-20. Styrelsen har utsett Hans Lind till ordförande fram till stämman.

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
Berndt Carlsson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
Olof Holm	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Abrahamsson	Sammanställande	2020
Martin Andersson		2020
Gisela Danila		2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret föreningen gjort en extra amortering motsvarande 1 023 763 kr.

Omfattande vattenskada i tak på Turbinvägen 6 upptäcktes i december och är nu åtgärdat.

Under 2019 har det gjorts en besiktning av de pålar som bär upp föreningens hus som står på vattnet. Besiktningen visade på brister som måste åtgärdas. Ett projekteringsarbete för att fastställa exakt vad som behöver göras pågår och beräknas vara klart under våren 2020. Reparationsarbetet kan påbörjas tidigast efter sommaren 2020.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer. Antalet andelar i föreningen uppgår till 52.

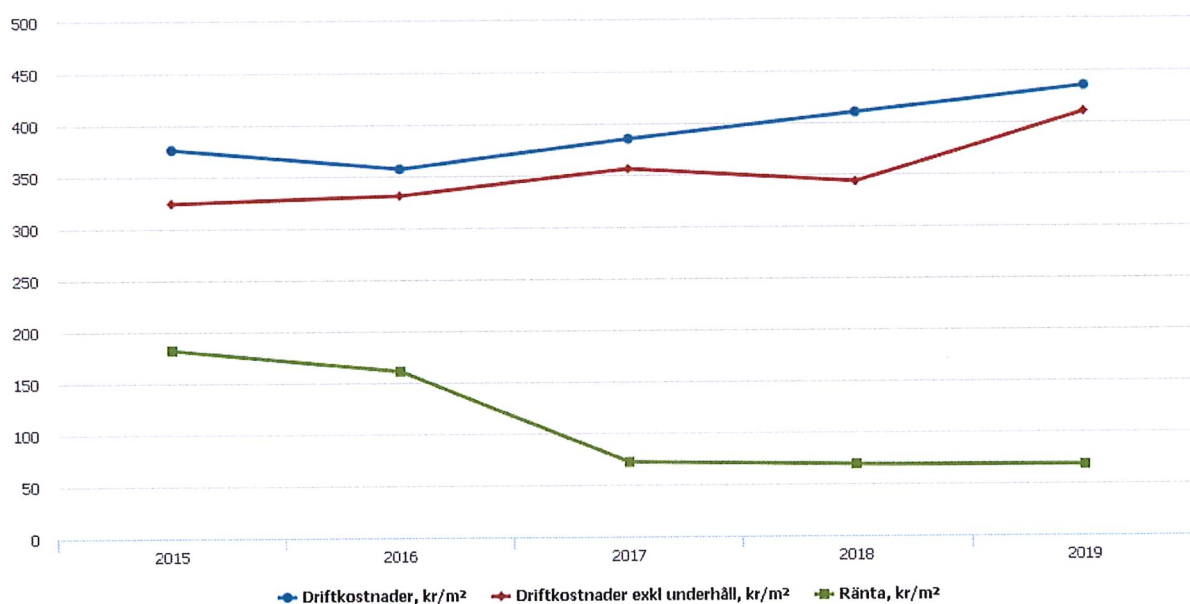
Föreningens årsavgifter har varit oförändrade de senast 8 åren.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift även för 2020.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 857	3 857	3 857	3 857	3 857
Resultat efter finansiella poster	-66	33	147	-85	-323
Resultat exklusive avskrivningar	1 063	1 162	1 276	1 045	808
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	103	103	103	93	82
Balansomslutning	152 763	153 506	154 810	155 951	156 208
Soliditet %	83	83	82	81	81
Likviditet %	189	258	259	224	171
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	794	794	794	794	794
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	435	410	385	357	376
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	410	343	356	331	324
Räntekostnad, kr/m <sup>2</sup>	68	69	72	161	182
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	888	809	773	702	633
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 066	5 327	5 559	5 818	5 869



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 950 000	3 931 594	-103 914	33 261
Disposition enl. årsstämmobeslut			33 261	-33 261
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 280	118 280	
Årets resultat				-65 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 950 000</b>	<b>4 313 314</b>	<b>-452 372</b>	<b>-65 658</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-70 652
Årets resultat	-65 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 280
<b>Summa</b>	<b>-518 030</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-518 030</b>
-----------------------------------	-----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 856 595	3 856 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 780	32 427
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 893 375</b>	<b>3 889 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 111 589	-1 995 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 085	-296 803
Personalkostnader	Not 6	-130 476	-124 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 128 352	-1 128 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 655 502</b>	<b>-3 545 535</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>237 873</b>	<b>343 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 792	21 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 925	3 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-329 248	-335 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 531</b>	<b>-310 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-65 658</b>	<b>33 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-65 658</b>	<b>33 261</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	149 411 573	150 539 925
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 411 573</b>	<b>150 539 925</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	227 000	227 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 000</b>	<b>227 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 638 573</b>	<b>150 766 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		63	63
Övriga fordringar	Not 13	135 010	163 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	234 755	93 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>369 828</b>	<b>257 688</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 755 011	2 481 786
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 755 011</b>	<b>2 481 786</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 124 839</b>	<b>2 739 474</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>152 763 413</b>	<b>153 506 399</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	122 950 000	122 950 000	
Fond för yttre underhåll	4 313 314	3 931 594	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>127 263 314</b>	<b>126 881 594</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-452 372	-103 913	
Årets resultat	-65 658	33 261	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-518 030</b>	<b>-70 652</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>126 745 284</b>	<b>126 810 942</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 364 060	25 634 083
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 364 060</b>	<b>25 634 083</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	253 680	253 680
Leverantörsskulder		303 754	208 997
Skatteskulder		141 128	137 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	955 507	460 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 654 069</b>	<b>1 061 374</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>152 763 413</b>	<b>153 506 399</b>

# 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Undercentral	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 856 595	3 856 596
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 856 595</b>	<b>3 856 596</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	31 329	31 866
Fakturerade kostnader	540	561
Övriga rörelseintäkter	4 911	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 780</b>	<b>32 427</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-118 280	-329 121
Reparationer	-440 709	-122 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 604	-69 524
Samfällighetsavgifter	-238 521	-172 632
Försäkringspremier	-55 180	-49 645
Kabel- och digital-TV	-45 286	-44 317
Återbäring från Riksbyggen	1 600	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 023	-2 441
Obligatoriska besiktningar	-15 700	-5 469
Statuskontroll	0	-7 844
Drift och förbrukning, övrigt	-29 903	-29 903
Förbrukningsinventarier	-693	-5 183
Vatten	-185 033	-188 913
Fastighetsel	-165 791	-219 335
Uppvärmning	-554 930	-574 671
Sophantering och återvinning	-72 662	-64 283
Förvaltningsarvode drift	-115 875	-111 119
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 111 589</b>	<b>-1 995 885</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-111 973	-109 644
IT-kostnader	-88 757	-88 627
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 289	-12 570
Kreditupplysningar	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 129	-15 659
Kontorsmateriel	0	-5 349
Telefon	-13 905	-13 643
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-2 600
Konsultarvoden	0	-8 750
Bankkostnader	-2 070	-2 530
Övriga externa kostnader	-16 063	-18 531
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-285 085</b>	<b>-296 803</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-62 500
Sammanträdesarvoden	-23 100	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 475	-12 350
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	0
Övriga personalkostnader, utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-25 401	-24 138
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-130 476</b>	<b>-124 188</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 109 233	-1 109 540
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 119	-19 119
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 128 352</b>	<b>-1 128 659</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 792	21 792
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 792</b>	<b>21 792</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 863	3 548
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	53
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 925</b>	<b>3 601</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-329 248	-335 620
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-329 248</b>	<b>-335 620</b>

*m*

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	122 940 000	122 940 000
Mark	34 000 000	34 000 000
Undercentral	191 185	191 185
Bredbandsinstallation	18 750	18 750
	<b>157 149 935</b>	<b>157 149 935</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 149 935</b>	<b>157 149 935</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 438 309	-5 328 769
Undercentral och bredbandsinstallation	-171 701	-152 582
	<b>- 6 610 010</b>	<b>- 5 481 351</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 109 233	-1 109 540
Årets avskrivning undercentral och bredbandsinstallation	-19 118	-19 119
	<b>- 1 128 351</b>	<b>- 1 128 659</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 7 738 361</b>	<b>- 6 610 010</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>149 411 574</b>	<b>150 539 925</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	115 392 458	116 501 691
Mark	34 000 000	34 000 000
Undercentral	19 116	38 234
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	108 000 000	89 000 000
	<b>108 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>108 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 000 000</i>	<i>59 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	227 000	227 000
	<b>227 000</b>	<b>227 000</b>

**Summa andra långfristiga fordringar***454 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.***Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	73 700	72 556
IT & Belysning	61 310	91 213
	<b>135 010</b>	<b>163 769</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 230	12 487
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 593	27 993
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 600	11 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 855	21 855
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 477	20 201
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 755</b>	<b>93 856</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	2 067 305	1 563 442
Transaktionskonto, Swedbank	687 706	918 343
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 755 011</b>	<b>2 481 786</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 617 740	25 887 763
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-253 680	-253 680
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 364 060</b>	<b>25 634 083</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-01-16	9 523 763,00	-8 500 000,00	1 023 763,00	0,00
NORDEA	1,30%	2021-04-14	9 964 000,00	0,00	24 000,00	9 940 000,00
NORDEA	1,45%	2022-05-16	6 400 000,00	0,00	200 000,00	6 200 000,00
NORDEA	1,27%	2023-01-18	0,00	8 500 000,00	22 260,00	8 477 740,00
<b>Summa</b>			<b>25 887 763,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 270 023,00</b>	<b>24 617 740,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 253 680 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 260 000 kr årligen

Föreningen har under verksamhetsåret gjort en extra amortering på 1 023 763 kr.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	54 766	64 500
Upplupna elkostnader	16 346	14 579
Upplupna vattenavgifter	45 872	30 610
Upplupna värmekostnader	71 973	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 000
Upplupna styrelsearvoden	115 123	109 998
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	344 663	1 764
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 264	221 342
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>955 507</b>	<b>460 793</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

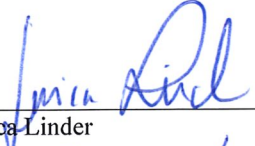
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

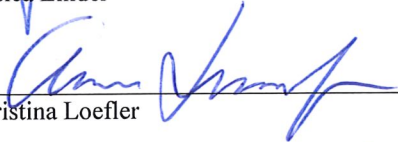
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nacka 2020-02-19  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Jessica Linder

  
\_\_\_\_\_  
Fredrik Ehn


  
\_\_\_\_\_  
Christina Loeffler

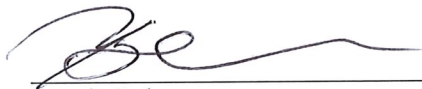
  
\_\_\_\_\_  
Hans Lind

  
\_\_\_\_\_  
Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5-2020

Deloitte AB

  
\_\_\_\_\_  
Anders Linné  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_  
Berndt Carlsson  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Klosterstranden

organisationsnummer 716422-1736

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Klosterstranden för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 31 december 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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.

## 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 RB BRF Klosterstranden för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Umeå den 5 mars 2020

Deloitte AB



Anders Linné  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄLLELSE

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Klosterstranden

### Organisationsnummer 716422-1736

I egenskap av föreningsvald revisor har jag granskat verksamheten för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31 i Riksbyggen Brf Klosterstranden, org nr 716422-1736. Jag har översiktligt granskat föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret. Arbetet har innefattat läsning av protokoll, översiktlig granskning av resultat- och balansräkning och ett möte med styrelsen för att gå genom årsredovisningen.

Jag bedömer att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs.
- Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid mot föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 20 februari 2020

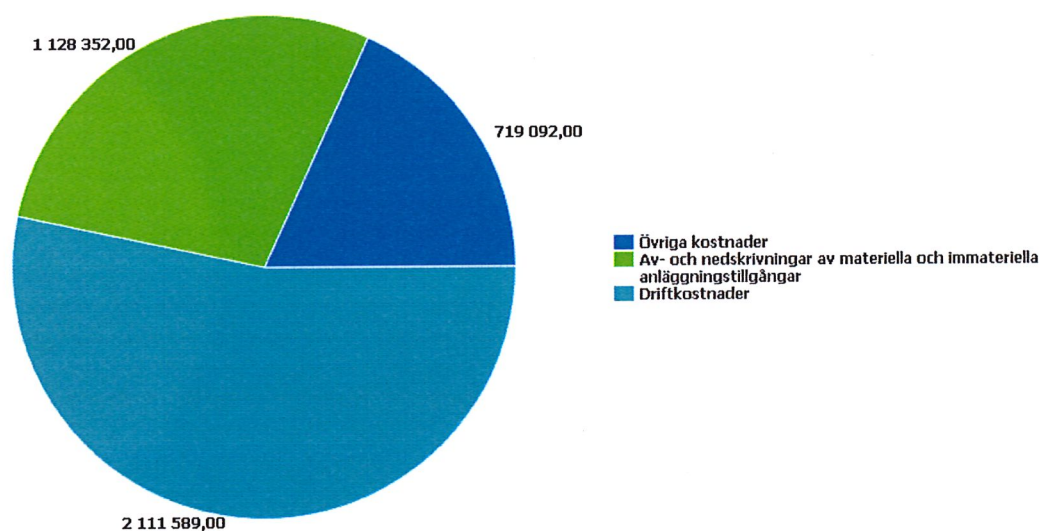


Berndt Carlsson

Av föreningsstämman utsedd revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 111 589	1 995 885
Övriga externa kostnader	285 085	296 803
Personalkostnader	130 476	124 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 128 352	1 128 659
Finansiella poster	303 531	310 227
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 959 033</b>	<b>3 855 762</b>



---

# 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).

## 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.

## 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.

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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



---

# RB BRF Klosterstranden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Klosterstranden 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](http://www.riksbyggen.se)

