

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Klosterstranden  
Org nr: 716422-1736





---

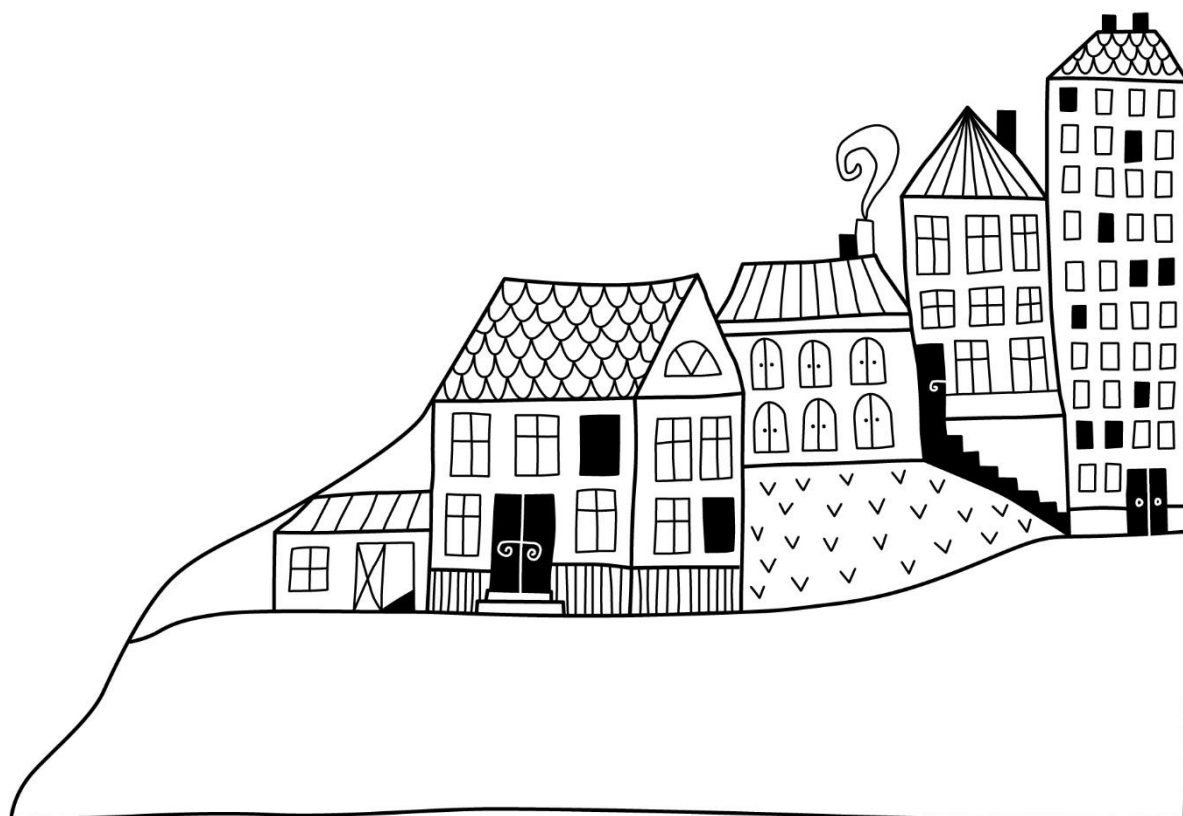
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Klosterstranden  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Årets resultat är enligt resultaträkningen ett bokföringsmässigt underskott på 181 tkr vilket är 115 tkr sämre än föregående år. I jämförelse med 2019 är det bl.a. ökade kostnader för konsultarvoden ( takplåtsbesiktning och engerideklaration) och kostnader för styrelsearvoden beslutade av stämman samt utebliven utdelning på andelar som förklarar skillnaden.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, sådant klassificeras nu i årsredovisningen som kortfristigt lån vilket innebär ändring av redovisningsprinciper.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189% till 286%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 128 tkr (föregående år 1 128 tkr), exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 947 tkr (1 063 tkr). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens ställning är stark och likviditeten är 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 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    |

Bostäder bostadsrätt 4 859 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 108 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 108 000 000 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. P.g.a.rådande Coronapandemi har Riksbyggens styrelse beslutat att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej kommer att ske för 2019.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                               | Avtal                                      |
|--|--|
| Riksbyggen                               | Ekonomisk förvaltning                      |
| AB Rubin Facilitetsservice               | Fastighetsservice 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 Järsla sjö samfällighetsförening som förvaltar tre gemensamhetsanläggningar avseende gator, andra markytor, garage, 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 273 tkr (441 tkr) och planerat underhåll för 256 tkr (118 tkr). Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Av årets reparationer avser 151 tkr en vattenskada.

##### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 529 tkr (494 tkr) per år för de närmaste 10 åren och kostnaden ligger därmed på 109 kr/m<sup>2</sup> (102 kr/m<sup>2</sup>), varefter den beräknas öka. Avsättning för verksamhetsåret 2020 har skett med 103 kr/m<sup>2</sup> och för 2021 på 103 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                | Belopp |
|--|--------|
| Stamspolning                               | 45     |
| Underhåll hängrännor, rännदार och entrétek | 42     |
| Trädgårdsunderhåll enligt plan             | 30     |
| Snickeri, målning och material             | 122    |
| Övrigt underhåll                           | 17     |

| <b>Planerat underhåll</b>    | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                  |
|------------------------------|-----------|---|
| Renovering fläktaggregat     | 2021      |   |
| Målning                      | 2023      | Trapphus, balkongdetaljer, takplåtar med detaljer |
| Byte utrustning värmecentral | 2023      |   |
| Renovering hissar            | 2023      |   |
| Taksäkerhet                  | 2021      |   |

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> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Charlotta Grunewald        | Ordförande         | 2022                                 |
| Mia Fahlén                 | Vice ordförande    | 2022                                 |
| Martin Andersson           | Sekreterare        | 2021                                 |
| Jessica Linder             | Ledamot            | 2021                                 |
| Viktor Bukowski            | Ledamot            | 2021                                 |
| Siamak Khodayari           | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Kerstin Karlsson           | Suppleant            | 2021                                 |
| Stig Wikström              | Suppleant            | 2021                                 |
| Ann-Kristine Andersson     | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Deloitte AB                | Auktoriserad revisor   | 2021                                  |
| Berndt Carlsson            | Förtroendevald revisor | 2021                                  |

| <b>Valberedning</b>   |                 | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Hans Lind             | Sammanställande | 2021                                  |
| Frida Alderin Harling |                 | 2021                                  |
| Anders Abrahamsson    |                 | 2021                                  |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett projektarbete avseende renovering av pålarna under byggnader och bryggor vid vattnet har inletts. Kostnaden för detta arbete beräknas bli väsentlig för såväl samfälligheten som berörda bostadsrättsföreningar längs strandpromenaden. Offerter för arbetet kommer att inhämtas och utvärderas under våren.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

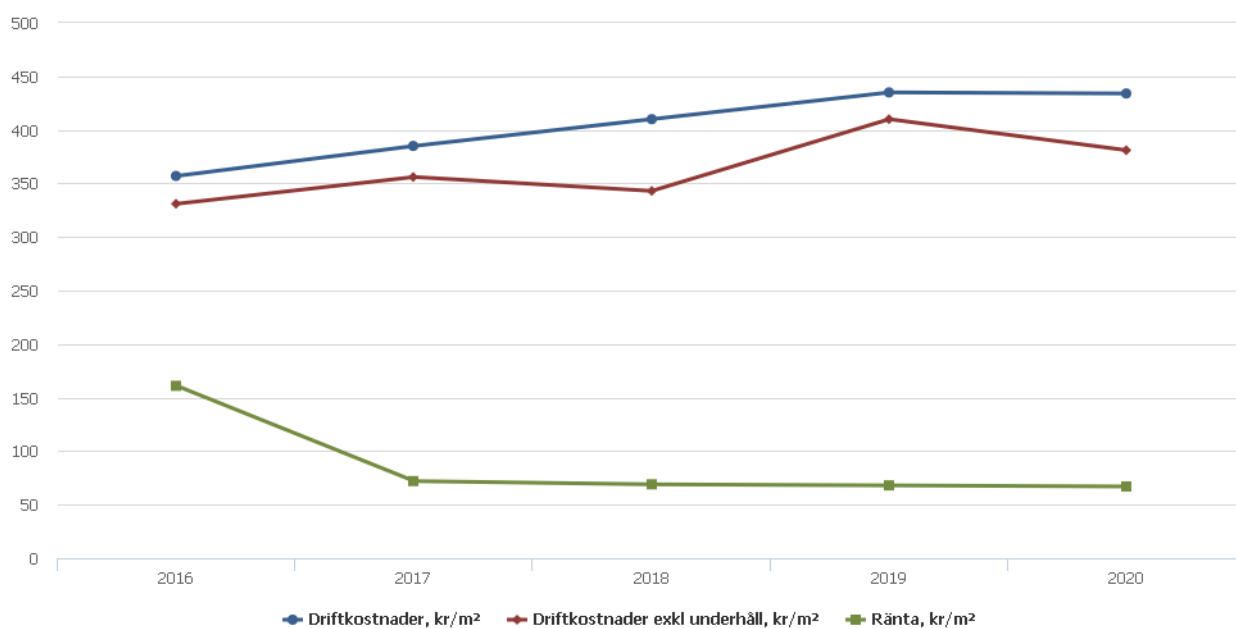
Föreningens årsavgifter har varit oförändrade de senast 9 åren.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                  | 3 857   | 3 857   | 3 857   | 3 857   | 3 857   |
| Resultat efter finansiella poster                | -181    | -66     | 33      | 147     | -85     |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 947     | 1 063   | 1 162   | 1 276   | 1 045   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 103     | 103     | 103     | 103     | 93      |
| Balansomslutning                                 | 151 797 | 152 763 | 153 506 | 154 810 | 155 951 |
| Soliditet %                                      | 83      | 83      | 83      | 82      | 81      |
| Likviditet %                                     | *286    | 189     | 258     | 259     | 224     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 794     | 794     | 794     | 794     | 794     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 434     | 435     | 410     | 385     | 357     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 381     | 410     | 343     | 356     | 331     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 67      | 68      | 69      | 72      | 161     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 938     | 888     | 809     | 773     | 702     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 5 014   | 5 066   | 5 327   | 5 559   | 5 818   |



\*) Inklusive kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 30%.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 122 950 000        | 4 313 314        | -452 372            | -65 658         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                  | -65 658             | 65 658          |
| Reservering underhållsfond        |                    | 500 000          | -500 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | -256 207         | 256 207             |                 |
| Årets resultat                    |                    |                  |                     | -181 086        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>122 950 000</b> | <b>4 557 107</b> | <b>-761 823</b>     | <b>-181 086</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -518 030        |
| Årets resultat                          | -181 086        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -500 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 256 207         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-942 909</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 942 909</b> |
|--|------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 3 856 597                | 3 856 595                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 23 144                   | 36 780                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>3 879 741</b>         | <b>3 893 375</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -2 107 586               | -2 111 589               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -347 052                 | -285 085                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -159 225                 | -130 476                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 128 349               | -1 128 352               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-3 742 211</b>        | <b>-3 655 502</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>137 530</b>           | <b>237 873</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 21 792                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 6 321                    | 3 925                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -324 936                 | -329 248                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-318 616</b>          | <b>-303 531</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-181 086</b>          | <b>-65 658</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>-181 086</b>          | <b>-65 658</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 148 283 225        | 149 411 573        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>148 283 225</b> | <b>149 411 573</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>148 510 225</b> | <b>149 638 573</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 7 865              | 63                 |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 107 163            | 135 010            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 67 119             | 234 755            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>182 147</b>     | <b>369 828</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 3 104 745          | 2 755 011          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 104 745</b>   | <b>2 755 011</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 286 892</b>   | <b>3 124 839</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>151 797 117</b> | <b>152 763 413</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <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                     | 4 557 107          | 4 313 314          |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>127 507 107</b> | <b>127 263 314</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -761 823           | -452 372           |                    |
| Årets resultat                               | -181 086           | -65 658            |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-942 909</b>    | <b>-518 030</b>    |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>126 564 198</b> | <b>126 745 284</b> |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16             | 14 218 380         | 24 364 060         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>14 218 380</b>  | <b>24 364 060</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16             | 10 145 680         | 253 680            |
| Leverantörsskulder                           |                    | 69 245             | 303 754            |
| Skatteskulder                                |                    | 145 912            | 141 128            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17             | 653 702            | 955 507            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>11 014 539</b>  | <b>1 654 069</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>151 797 117</b> | <b>152 763 413</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.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 856 597                | 3 856 595                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 856 597</b>         | <b>3 856 595</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 21 944                   | 31 329                   |
| Fakturerade kostnader               | 540                      | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 660                      | 4 911                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>23 144</b>            | <b>36 780</b>            |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -256 207                 | -118 280                 |
| Reparationer                         | -272 768                 | -440 709                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -74 308                  | -71 604                  |
| Samfällighetsavgifter                | -233 276                 | -238 521                 |
| Försäkringspremier                   | -81 022                  | -55 180                  |
| Kabel- och digital-TV                | -46 401                  | -45 286                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 1 600                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -3 023                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -12 031                  | -15 700                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -29 903                  | -29 903                  |
| Förbrukningsinventarier              | -10 882                  | -693                     |
| Vatten                               | -194 417                 | -185 033                 |
| Fastighetsel                         | -150 554                 | -165 791                 |
| Uppvärmning                          | -521 673                 | -554 930                 |
| Sophantering och återvinning         | -81 554                  | -72 662                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -142 589                 | -115 875                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 107 586</b>        | <b>-2 111 589</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -114 374                 | -111 973                 |
| IT-kostnader                               | -88 757                  | -88 757                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 750                  | -18 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 464                  | -22 289                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 125                   | -675                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -12 044                  | -8 129                   |
| Telefon och porto                          | -14 693                  | -13 905                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 600                   | -2 600                   |
| Konsultarvoden                             | -45 625                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 030                   | -2 070                   |
| Övriga externa kostnader                   | -14 591                  | -16 063                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-347 052</b>          | <b>-285 085</b>          |

#### Not 6 Personalkostnader

|   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -112 700                 | -64 400                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -4 300                   | -23 100                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 900                   | -13 475                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -5 400                   | -3 600                   |
| Övriga personalkostnader                              | -563                     | -500                     |
| Sociala kostnader                                     | -29 362                  | -25 401                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-159 225</b>          | <b>-130 476</b>          |

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

|  | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -1 109 233        | -1 109 233        |
| Avskrivning Undercentral   | -19 116           | -19 119           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 128 349</b> | <b>-1 128 352</b> |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                 | 21 792            |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>          | <b>21 792</b>     |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 242             | 3 863             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 78                | 62                |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 321</b>      | <b>3 925</b>      |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -324 936                 | -329 248                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-324 936</b>          | <b>-329 248</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <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> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader                              | -7 547 542        | -6 438 309        |
| Undercentral och bredbandsinstallation | -190 819          | -171 701          |
|  | <b>-7 738 361</b> | <b>-6 610 010</b> |

**Årets avskrivningar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader                              | -1 109 233        | -1 109 233        |
| Årets avskrivning undercentral och bredbandsinstallation | -19 116           | -19 118           |
|  | <b>-1 128 349</b> | <b>-1 128 351</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Byggnader                              | 114 283 225 | 115 392 458 |
| Mark                                   | 34 000 000  | 34 000 000  |
| Undercentral och bredbandsinstallation | 0           | 19 116      |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 108 000 000 | 108 000 000 |
|----------|-------------|-------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>108 000 000</b> | <b>108 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>68 000 000</i>  | <i>68 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>      | <i>40 000 000</i>  | <i>40 000 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 227 000           | 227 000           |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>227 000</b>    | <b>227 000</b>    |

454 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 75 756            | 73 700            |
| IT & Belysning                 | 31 407            | 61 310            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>107 163</b>    | <b>135 010</b>    |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 22 264            | 14 230            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0                 | 28 593            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 11 754            | 11 600            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 21 855            | 21 855            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 11 246            | 158 477           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>67 119</b>     | <b>234 755</b>    |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel, SBAB             | 2 273 548         | 2 067 305         |
| Transaktionskonto, Swedbank | 831 197           | 687 706           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 104 745</b>  | <b>2 755 011</b>  |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 24 364 060        | 24 617 740        |
| Nästa års låneomsättning, kortfristig del                        | -9 916 000        | 0                 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -229 680          | -253 680          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>14 218 380</b> | <b>24 364 060</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,30%      | 2021-04-14          | 9 940 000,00         | 0,00                    | 24 000,00          | 9 916 000,00         |
| NORDEA       | 1,45%      | 2022-05-16          | 6 200 000,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 6 000 000,00         |
| NORDEA       | 1,27%      | 2023-01-18          | 8 477 740,00         | 0,00                    | 29 680,00          | 8 448 060,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>24 617 740,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>253 680,00</b>  | <b>24 364 060,00</b> |



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 229 380 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 260 000 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

#### **Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 319            | 54 766            |
| Upplupna elkostnader                                      | 11 209            | 16 346            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 48 264            | 45 872            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 69 050            | 71 973            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000            | 18 500            |
| Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter            | 152 315           | 115 123           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0                 | 344 663           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 298 545           | 288 264           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>653 702</b>    | <b>955 507</b>    |

#### **Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Charlotta Grunewald

\_\_\_\_\_  
Mia Fahlén

\_\_\_\_\_  
Martin Andersson

\_\_\_\_\_  
Viktor Bukowski

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

\_\_\_\_\_  
Siamak Khodayari

Vår revisionsberättelse har lämnats

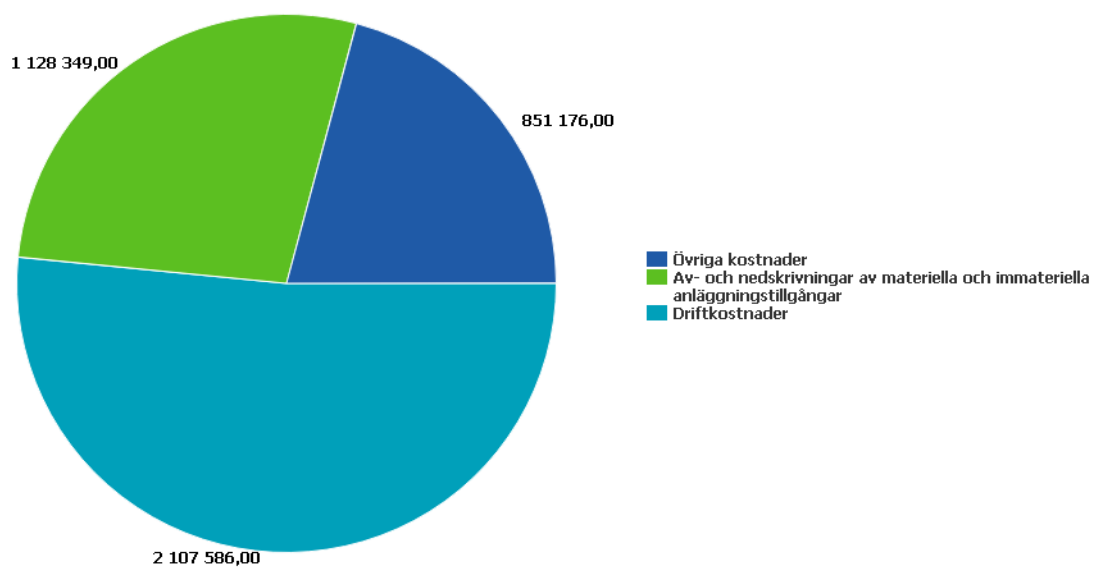
Deloitte AB

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

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

# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 2 107 586        | 2 111 589        |
| Övriga externa kostnader  | 347 052          | 285 085          |
| Personalkostnader   | 159 225          | 130 476          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 128 349        | 1 128 352        |
| Finansiella poster  | 318 616          | 303 531          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>4 060 827</b> | <b>3 959 033</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, driftkostnader, 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)

