

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Bostadsrättsföreningen Klara Strand



Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Klara Strand intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 november 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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

Stockholm 19 november 2024

Pontus Ellefsson, styrelseordförande

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	13
Underskrifter	18

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klara Strand upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Föreningen registrerades 8 januari 1990 under namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Klarastrand. Den ekonomiska planen registrerades 16 november 1993. Under 2023 beslutades att begära utträde ur Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm och Riksbyggen ekonomisk förening. Vid utträdet antogs nya stadgar och nytt namn, Bostadsrättsföreningen Klara Strand, som registrerades av Bolagsverket 3 juli 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

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

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens ansvar att sköta förvaltningen av fastigheten, planera och genomföra underhåll, 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.
- Medel reserveras årligen till framtida underhåll. Fonden för underhåll uppgår till 11 857 728 kr.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Skulden uppgår till 4 535 kr per m² bostadsyta. 73% 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 2024. Årsavgiften var i genomsnitt 931 kr per m² lägenhetsyta under räkenskapsåret.

Årets resultat uppgick till -1 053 944. I resultatet ingår avskrivningar med 1 411 362 kr, exkluderar man avskrivningarna uppgick resultatet till 377 645 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter räkenskapsårets utgång har tre lån förfallit vilka har ersatts med två nya lån hos banken Nordea. Lån ett är på 8 375 000 kr och löper från 15 augusti 2024 med rörlig ränta kopplad mot indexräntan Stibor 3M + 0,45 %. Lån två är på 5 000 000 kr och löper från 15 augusti 2024 med helt rörlig ränta, för närvarande 4,20 %, och kan amorteras helt eller delvis utan extra kostnad. Föreningen planerar att återbetala hela lånet på 5 000 000 kr före den 30 juni 2025.

Under kommande verksamhetsår har föreningen två långt bundna lån på 24 000 000 kr (0,83 %) och 12 000 000 kr (0,86 %) som löper ut för villkorsändring 22 januari och 18 mars 2025 (bunden ränta). Lån som villkorsändras inom 12 månader klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive de kortfristiga lånen (men inklusive nästa års avtalade amortering) är god och uppgår till 108 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fem hus med 151 lägenheter och en 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. Värdeåret är 1994. Mellan föreningens mark och Klara sjö ligger Blekholmsparken som sköts av staden. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är tomträttshavare till fastigheten Bleket 1 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad under 10 år, en så kallad avgäldsperiod. Kommunfullmäktige beslutade 2017 om nya tomträttsavgälder. Föreningens avgäld från 1 oktober 2023 till 30 september 2033 ökar från 1 978 000 kr till 4 308 000 kr per år, från 142,14 kr/m² 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 (3 259 000 kr), 70 % år tre (3 609 000 kr) och 85 % år fyra (3 954 000 kr) och 100 % år fem till tio (4 308 000 kr).

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Antal rum och kök	1	2	3	4	6	Summa
Antal lägenheter	12	50	51	36	2	151

Förråd och garageplatser upplåtna med hyresrätt

Antal extraförråd 41

Antal garageplatser 39

Samtliga extraförråd 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 utnyttjningsbar bruttoarea (BTA U)	13 926 m ²
Total yta tekniska utrymmen under mark	2 309 m ²
Total bostadsyta (BOA) 151 lägenheter	10 888 m ²
Total lokalyta (LOA) 41 extraförråd	267 m ²
Total yta (bostadsyta + lokalyta)	11 155 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 i maj 2024. 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).

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB om ekonomisk och teknisk förvaltning som gäller från 1 maj 2023 och tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid om tre månader

Gemensamhetsanläggningar

Blekholsmgatans Samfällighetsförening, org. nr 717900-8896

Föreningen är delägare med 4 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:1 med väg och gatuparkeringsplatser som förvaltas av Blekholsmgatans Samfällighetsförening. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas mellan deltagande fastighetsägare/tomträtter efter andelstal.

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening, org. nr 717900-8979

Föreningen är delägare med 12 % i kapitalandel i gemensamhetsanläggningen Blekholmen ga:4 med parkeringsplatser i garage som förvaltas av Klarastrandsgaragets Samfällighetsförening. Anläggningen är belägen inom tomträtterna Blekholmen 1 och Blekholmen 2 på plan 1, 2 och 3. Garaget har in- och utfart utmed Blekholmsgatan. 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 354 014 kr och planerat underhåll för 1 539 414 kr. Årets utförda underhållskostnader specificeras nedan.

Beskrivning	Belopp
Infotavlor	17 950 kr
Gemensamma utrymmen	2 531 kr
Ventilationssystem	77 125 kr
Fasader och tak	88 616 kr
Ombyggnad tvättstuga	384 000 kr
Entréer, portar, trapphus (målning)	625 000 kr
Låsinstallationer och passersystem	117 958 kr
Tvättutrustning	<u>226 234 kr</u>
Totalt, kr	1 539 414 kr

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden till år 2074. Planen reviderades i maj 2024 och uppdateras årligen efter att den stadgeenliga besiktningen genomförts. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov som uppgår till 62 236 180 kr för de kommande 50 åren, varav 3 658 459 kr är planerat underhåll de närmaste tio åren.

Medlemsinformation

Den 1 juli 2023 uppgick föreningens medlemsantal till 211 och den 30 juni 2024 till 213 personer. Baserat på kontraktsdatum har tio överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit ett konstituerande styrelsemöte och nio ordinarie styrelsemöten under året.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) hölls 17 oktober 2023 och en extrastämma hölls 11 mars 2024.

Efter årsstämman hållits 17 oktober 2023 och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Ellefsson	Ordförande	2025
Mikael Brändström	Ledamot	Avgått
Hans-Ove Forslund	Sekreterare	2024
Svante Jacobsen	Ledamot	2025
Katarina Svensson	Ledamot	2024
Nurten Södergren	Ledamot	2025
Linus Wahlgren	Ledamot	Avgått pga flytt

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Mari Blomdahl	Suppleant	2024
Lukas Tallund	Suppleant	Avgått pga flytt

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	2024
Andres Muld	Ordinarie intern	2024
Ingrid Sundström	Suppleant intern	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ines Uusmann	Sammanställande	2024
Kerstin Bergstrand		2024
Erik Widengren		2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsstämman beslutat att göra en ny gästlägenhet i del av utrymmet som är tvättstuga i Blekholmsterrassen 7. Ombyggnaden av tvättstugan är slutförd och en 2-bädds gästlägenhet med dusch, toalett och mindre kök är iordningsställd. Vidare beslutade årsstämman att söka bygglov för att ombilda tidigare föreningslokal om 58,5 m² till en bostad med två rum och kök. Den nya lägenheten är upplåten med bostadsrätt för en köpeskilling om 4 500 000 kr med tillträde 2024-11-01.

Under året har även större stenlagd uteplats anlagts utanför den nya gästlägenheten.

Föreningen har även kompletterat passersystemet med fler brickläsare så att samtliga dörrar till allmänna utrymmen som medlemmar ska ha tillträde till kan öppnas med passerbrickor. Vidare har samtliga låscylindrar och nycklar bytts ut i föreningens fem byggnader.

Målningen av väggar och tak i entrékorridorer och våningsplan som påbörjades föregående verksamhetsår har slutförts i samtliga byggnader.

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	10 996	10 518	10 504	10 508	10 484
Resultat efter finansiella poster	-1 054	-439	-235	-1 008	1 841
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-619	465	640	-83	2 683
Balansomslutning	133 929	133 705	135 426	134 880	135 952
Soliditet (%)	61,4	62,3	61,8	60,5	61,0
Likviditet (%)	108,0	64,0	87,8	48,0	72,0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	4 535	4 444	4 629	4 671	4 810
Skuldkvot (%)	447	457	477	480	496
Värmekostnad/m ² uppvärmd totalyta (kr)	89	85	76	72	72
Elkostnad/m ² uppvärmd totalyta (kr)	24	19	18	18	20
Vattenkostnad/m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	22	18	15	13	14
Räntekostnad/m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	81	61	37	37	52
Sparande /m ² totalyta (BOA + LOA) (kr)	170	207	216	285	324
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	931	892	892	892	892
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0	0
Skuldsättning/m ² uppvärmd totalyta (kr)	3 041	2 964	0	0	0

Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för räkenskapsåren 22/23 och 23/24.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader i samband med ombyggnation av tvättstuga och ny föreningslokal som är av engångskaraktär samt ökad tomträttsavgäld.

För att möta ökade drift -och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter för bostäder från och med 1 juli 2024 med 5 %. Efter höjningen är månadsavgifterna för bostäder på samma nivå som de var vid första inflyttning i bostadsrättsföreningen 1994.

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

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	12 400 427	4 828 294	-439 137	83 224 800
Avsättning till underhållsfond			996 715	-996 715		0
lanspråktagande av underhållsfond			-1 539 414	1 539 414		0
Disposition av föregående års resultat:				-439 137	439 137	0
Årets resultat					-1 053 944	-1 053 944
Belopp vid årets utgång	44 551 000	21 884 216	11 857 728	4 931 856	-1 053 944	82 170 856

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	4 389 157
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-996 715
Årets lanspråktagande av underhållsfond	1 539 414
Årets resultat	-1 053 944
	3 877 912
Disponeras så att i ny räkning överföres	3 877 912
	3 877 912

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

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 995 833	10 518 364
Övriga rörelseintäkter	3	61 189	111 638
Summa rörelseintäkter		11 057 022	10 630 002
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 451 743	-7 679 727
Övriga externa kostnader	5	-941 125	-924 047
Personalkostnader	6	-382 162	-381 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 431 589	-1 430 632
Summa rörelsekostnader		-11 206 619	-10 416 255
Rörelseresultat		-149 597	213 748
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	0	9 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 805	13 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-906 152	-675 630
Summa finansiella poster		-904 347	-652 885
Resultat efter finansiella poster		-1 053 944	-439 137
Resultat före skatt		-1 053 944	-439 137
Årets resultat		-1 053 944	-439 137

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	130 751 377	130 112 452
Inventarier, verktyg och installationer	12	615 581	808 881
Summa materiella anläggningstillgångar		131 366 958	130 921 333
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	0	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	225 000
Summa anläggningstillgångar		131 366 958	131 146 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 598	3 939
Övriga fordringar		48 771	187 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	882 414	611 875
Summa kortfristiga fordringar		939 783	802 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 626 818	1 755 881
Summa kassa och bank		1 626 818	1 755 881
Summa omsättningstillgångar		2 566 601	2 558 815
SUMMA TILLGÅNGAR		133 933 559	133 705 148

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

10 (18)

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 435 216	66 435 216
Fond för yttre underhåll		11 857 728	12 400 427
Summa bundet eget kapital		78 292 944	78 835 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 931 855	4 828 294
Årets resultat		-1 053 944	-439 137
Summa fritt eget kapital		3 877 911	4 389 157
Summa eget kapital		82 170 855	83 224 800
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	0	34 750 000
Summa långfristiga skulder		0	34 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	49 375 000	13 375 000
Leverantörsskulder		764 292	1 307 502
Skatteskulder		4 181	0
Övriga skulder		382 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 236 731	1 047 846
Summa kortfristiga skulder		51 762 704	3 855 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 933 559	133 705 148

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

11 (18)

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

19

Resultat efter finansiella poster

-1 053 944

-439 137

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 431 589

1 430 632

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

377 645

991 495

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-224 371

605 847

Förändring av kortfristiga skulder

32 356

718 403

Kassaflöde från den löpande verksamheten

185 630

2 315 745

Investeringsverksamheten

Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar

312 520

106 770

Investeringar i inventarier

0

-98 250

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 877 214

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 564 694

8 520

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-750 000

-2 000 000

Upptagande nytt lån

2 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 250 000

-2 000 000

Årets kassaflöde

-129 064

324 265

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 755 881

1 431 616

Likvida medel vid årets slut

1 626 817

1 755 881

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (K2).

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	154
Standardförbättringar	Linjär	15
Låssystem	Linjär	15
Installation - Fjärrvärmecentral	Linjär	5
Installation - Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	10 139 544	9 660 553
Hyror lokaler	107 489	109 011
Hyror garage och parkeringsplatser	748 800	748 800
	10 995 833	10 518 364

Not 3 Övriga intäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övriga ersättningar	26 978	44 056
Övriga rörelseintäkter	28 755	67 582
Elintäkter	5 456	0
	61 189	111 638

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Not 4 Driftkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Underhåll	-1 539 414	-1 305 675
Reparationer	-354 014	-962 864
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 500	-238 350
Samfällighetsavgifter (garage och gata)	-132 816	-160 260
Tomträttsavgäld	-2 677 225	-1 978 900
Försäkringspremier	-117 422	-112 360
Kabel-TV och bredband	-338 780	-322 139
Serviceavtal	-27 276	-66 008
Obligatoriska besiktningar	-11 859	-35 169
Förbrukningsinventarier	-22 274	-62 632
Vatten	-246 857	-202 190
Fastighetsel	-393 599	-315 092
Uppvärmning	-1 448 456	-1 375 415
Avfallshantering och återvinning	-197 559	-191 552
Fastighetsskötsel	-699 692	-351 121
	-8 451 743	-7 679 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Förvaltningskostnader	-530 830	-536 029
Datakommunikation	-65 799	-8 021
Revisionsarvoden	-45 000	-31 250
Inkassokostnader	-556	-183
Fakturerade överlåtelseavgifter	-37 117	-34 520
Övriga konsultarvoden	-17 525	0
Bankkostnader	-7 532	-7 091
Juridiskt konsultarvode	0	-62 375
Övriga externa kostnader	-14 784	-85 588
Övriga förvaltningskostnader	-240 731	-158 989
Föreningskostnader	18 750	0
	-941 124	-924 046

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-221 000	-225 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 000	-99 000
Övriga personalkostnader	-5 000	-54
Sociala avgifter	-62 162	-57 794
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-382 162	-381 848

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Avskrivningar byggnader	-1 191 293	-1 191 293
Avskrivning standardförbättringar	-46 996	-53 901
Avskrivning installationer	-193 300	-185 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 431 589	-1 430 632

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntetäkter (värdepapper och fordringar hos andra företag)	0	9 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 500

Not 9 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntetäkter från likviditetsplacering	4	12 668
Räntetäkter från hyres/kundfordringar	1 801	577
	1 805	13 245

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-902 244	-675 630
Övriga ränte/finansiella kostnader	-3 908	0
	-906 152	-675 630

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	183 969 829	183 969 829
Ombyggnation - föreningslokal	1 008 180	0
Ombyggnation - tvättstuga	101 212	0
Låsinstallation	599 072	0
Uteplats	168 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 847 043	183 969 829
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-53 857 378	-52 612 184
Årets avskrivning byggnader	-1 238 289	-1 245 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 095 667	-53 857 378
Utgående redovisat värde	130 751 376	130 112 451
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

	2024-06-30	2023-06-30
Installationer	1 224 481	1 126 231
Årets anskaffningar	0	98 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 224 481	1 224 481
Ingående balans installationer	-415 600	-230 162
Årets avskrivningar installationer	-193 300	-185 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 900	-415 600
Utgående redovisat värde	615 581	808 881

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	0	225 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	225 000
Utgående redovisat värde	0	225 000

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	58 062	59 360
Övriga interimfordringar	824 353	552 515
	882 415	611 875

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	49 375 000	48 125 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 375 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid nästa räkenskapsår slut	44 000 000	46 625 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea	4,269	2024-08-15	7 750 000	8 250 000
Nordea	4,392	2024-07-19	3 625 000	3 625 000
Nordea	0,830	2025-01-22	24 000 000	24 000 000
Nordea	0,860	2025-03-18	12 000 000	12 250 000
Nordea	4,540	2024-07-19	2 000 000	0
			49 375 000	48 125 000
Kortfristig del av långfristig skuld			49 375 000	13 375 000

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

Fastighetslån redovisas som del av kortfristig skuld på grund av att de omsätts inom ett år: 49 375 000 kr
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till: 40 000 000 kr (3 674/m² bostadsrättsyta).

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	109 168	90 352
Upplupna elkostnader	25 925	22 917
Upplupna värmekostnader	55 312	59 278
Upplupna vattenkostnader	78 916	43 953
Upplupna renhållningskostnader	20 125	0
Förutbetalda avgifter/hyror	947 286	831 346
	1 236 732	1 047 846

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning Bleket 1	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-06-30	2023-06-30
Erhållen ränta	1 805	22 745
Erlagd ränta	883 428	637 942
	885 233	660 687

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Bostadsrättsföreningen Klara Strand
Org.nr 716421-2081

Pontus Ellefsson
Styrelseordförande

Hans-Ove Forslund

Svante Jacobsen

Katarina Svensson

Nurten Södergren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Andres Muld
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS ELLEFSSON Undertecknare Serienummer: 3a64cba10a4911[...]2c9effa2d1ea7 IP: 81.224.xxx.xxx 2024-09-25 09:49:42 UTC 	Ove Forslund Undertecknare Serienummer: 5ace892038bc2a[...]deb1294a30d1b IP: 109.225.xxx.xxx 2024-09-25 10:08:07 UTC 
Katarina Elisabet Svensson Undertecknare Serienummer: 32f45e0346f658[...]0389d05023046 IP: 194.103.xxx.xxx 2024-09-25 11:15:30 UTC 	Nurten Södergren Undertecknare Serienummer: 12a42724a2147f[...]b579c5a3f39fa IP: 109.225.xxx.xxx 2024-09-25 13:46:35 UTC 
Lars Svante Jacobsen Undertecknare Serienummer: 685880c5c09c27[...]ba38102dc5f0d IP: 94.234.xxx.xxx 2024-09-26 09:57:09 UTC 	Anna Margareta Sandberg Undertecknare Serienummer: eae56ed7827d5c[...]11155cd78dd68 IP: 78.66.xxx.xxx 2024-09-27 07:38:14 UTC 

Penneo dokumentnyckel: 2C4GV-PEOL2-SG4FJ-B27ED-EPUZZ-57TXD

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Andres Muld

Undertecknare

Serienummer: 8b61d362397d5a[...]32316dc729fbd

IP: 109.225.xxx.xxx

2024-09-27 10:59:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

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 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 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 upp-lyser, 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 att utföra 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, förfälskning, 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 att utföra 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 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorsbedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Andres Muld
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Margareta Sandberg

Undertecknare

Serienummer: eae56ed7827d5c[...]11155cd78dd68

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-09-27 07:43:59 UTC



Andres Muld

Undertecknare

Serienummer: 8b61d362397d5a[...]32316dc729fbd

IP: 109.225.xxx.xxx

2024-09-27 11:02:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>