

Kallelse till föreningsstämma

Datum: Torsdagen den 15 maj 2014
Tidpunkt: Kl 19.00
Plats: Föreningslokalen, Bigarråvägen 8

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöterna
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av stämman 2013-05-16 till valberedningen hänskjutet uppdrag att utarbeta en instruktion för valberedningens arbete att presentera på årsstämman 2014
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm 10 april 2014

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLARBÄRET

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 1992-07-07 respektive 2012-06-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet Klarbäret 4

Fastigheten förvärvades 1992 och föreningen innehar sedan 1992 tomträtten till fastigheten. Det nuvarande tomträttsavtalet gäller till 2022-01-01. Tomträttsavgälden har för perioden 2012 - 2022 fastställts till 2 047 300 kronor per år, en höjning med 69,6 % eller 840 300 kronor. En rabatt utgick de två första åren av perioden med 545 700 kronor respektive 272 900 kronor.

Tomträttsavgälden baseras på fastighetens bruttototalarea, dvs. alla ytor som omslutes av väggarnas utsida - trapphus, källare mm. Medan Skatteverket räknar med 25 % yta utöver bostadsyta och lokalyta i en fastighet, har vi ca 40 %. Dessa extra ytor kommer av ljusa, rymliga trapphus, lätt tillgängliga allmänna utrymmen, källare mm. Samtidigt som dessa extra ytor utgör ett mervärde, innebär de ökade kostnader vad gäller tomträttsavgäld, drift och underhåll.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar det s.k. bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av fyra flerbostadshus i fem till sju våningar. Utöver flerbostadshusen omfattar fastigheten två småhus i tegel från 1906; det ena är en bostadsrätt, det andra är föreningens samlingslokal. Flerbostadshusens värdeår är 1992 och småhusens 1929.

Bostadsytan i flerbostadshusen är 12 100 kvm. I bostadsrätten i det ena småhuset är bostadsytan 290 kvm.

Lokalytan uppgår till 555 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, utöver en bostadsrätt i ett av småhusen från 1906, ytterligare 137 lägenheter med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätterna:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
61	29	31	13	3

AL

I lokalerna (555 kvm) bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta (kvm)	Löptid (år)
Barnomsorg	445	3
Kontor	83,5	3
Kontor	26	1

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 70 parkeringsplatser varav 62 i varmgarage. I garaget finns även två MC-platser.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Föreningslokal
- Rum för bordtennis

Fastighetens status

I Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (2§) ställs krav på att de tekniska egenskaperna hos en fastighet i huvudsak ska bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd. Installationer och anordningar för till exempel tillgänglighet, hälsa och säkerhet ska hållas i sådant skick att de fungerar som det var avsett från början. De installationer och system som ska ge lämpligt inomhusklimat och hälsosam miljö har i regel kortare livslängd än husets stomme. Men livslängden för installationer kan förlängas med noggrann skötsel och långsiktigt underhåll.

Fastigheten, Klarbäret 4, är i jämförelsevis gott skick. Men det är drygt 20 år sedan flerbostadshuset byggdes, varför behovet av mer omfattande underhållsåtgärder blir alltmer påtagligt. Varje höst genomförs en övergripande två dagars tillsyn av byggnader, mark och installationer i syfte att uppdaga åtgärdsbehov, säkerhetsrisker mm. Besiktningens resultatet dokumenteras av FSS Fastighetsservice AB. Företrädare för styrelsen deltar. Vissa brister åtgärdas omgående, medan andra inkluderas i underlaget för den årliga revideringen av underhållsplanen. Varje månad hålls driftmöten, där företrädare för styrelsen och FSS deltar. Nyckeltal och statistik går igenom, löpande och långsiktigt underhåll analyseras.

Med egenkontroll och underhållsplanering kan fastigheten och dess funktioner bibehållas i ursprungligt eller förbättrat skick; andelen kostsamma reparationer och akut underhåll minskar. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska i enlighet med 26 kap miljöbalken utöva egenkontroll av fastigheten. Riskområden som föreningen förväntas ha kontroll över är bland annat ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Föreningen ska genomföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar tillsyn i enlighet med förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen granskade styrelsens egenkontroll i mars 2007 och hade inget att erinra. Föreningen har en underhållsplan som gäller från och med år 2008 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdateras årligen med avseende bland annat på:

- vilka planerade åtgärder som genomförts
- vilka planerade åtgärder som tidigare lagts respektive senare lagts
- nya priser för underhållsåtgärder uttryckta i årets kostnadsläge (gäller de närmaste fem åren)

Enligt ett nyckeltal framtaget av REPAB ska periodiskt underhåll utgöra minst 70 % av den årliga underhållskostnaden. Periodiskt underhåll utgjorde år 2013 70,4 % av den totala underhållskostnaden.

REPAB AB är ett företag som arbetar med riktvärden och nyckeltal vad gäller underhåll av byggnader. Brf Klarbärets underhållsplan bygger på REPAB FAKTA, ett hierarkiskt kodsysteem som är det mest använda på marknaden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhets- och medlemsförteckning
- Kö till garage och parkeringsplatser

Följande har skötts i egen regi:
Teknisk förvaltning - FSS Fastighetsservice AB



Övriga avtal

Yttre underhåll - L-A Måleri AB
Trädgård- Campus AB
Lokalvård – Ren Standard AB
Hissar - Hissgruppen AB
Snöskottning av tak- Gustavsbergs Plåtslageri AB

Föreningen har tre serviceavtal som omfattar hissar, ventilation och värme. Genom service och funktionskontroll blir det färre akuta åtgärder under året.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget och Com Hem samt kabel-TV via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 138 st. Under året har sex lägenheter överlåtits. I fem fall har överlåtelsen inneburit utträde ur föreningen.

Under året har styrelsen samtyckt till tre andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är begränsad i tiden.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

till 2013-05-16	från 2013-05-16
Johan Böhlin	Lennart Björk
Håkan Klewstigh*	Johan Böhlin
Camilla Lindberg	Andreas Flemmer*
Mats Lundeborg	Birgitta Gelhaar (t o m 2013-07-23)
Hans Nordgren	Håkan Klewstigh*
Eva Sönevall	Camilla Lindberg
Jesper Uddin	Hans Nordgren
	Eva Sönevall
	Jesper Uddin

*Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lennart Björk, Håkan Klewstigh, Camilla Lindberg, Hans Nordgren, Eva Sönevall och Jesper Uddin

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén Ordinarie Extern

Lars Winberg Ordinarie Intern
Ingrid Olofsson Suppleant Intern



Valberedning

Valberedning har varit Hunter Mabon, sammankallande, samt Thomas Härmark.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2013

hölls den 16 maj. 31 röstberättigade medlemmar deltog, varav en genom ombud.

I och med stämman avgick Jörgen Schumacher, föreningens mycket uppskattade externa revisor sedan många år.

Väsentliga händelser under 2013

Ekonomi

Resultatet för år 2013 blev + 477 767 kronor mot budgeterat + 131 785 kronor. De flesta av posterna ligger runt budget. Vissa poster finns inte i bokslutet på samma konton som i budgeten vilket kan försvåra jämförbarheten. Föreningen har f.n. låga räntekostnader. Räntekostnaderna landade på 3 756 tkr, dvs. 372 tkr under budget. Kostnaderna för reparationer och långsiktigt underhåll överskred budgeterat belopp med ca 100 tkr vardera, om man bortser från bokföringstekniska orsaker. Överskridandet vad gäller reparationer beror enbart på kostnader för vattenskador, dvs. föreningens andel av skador uppkomna i medlemmarnas lägenheter. Återbetalningen av felaktigt debiterad fastighetsskatt bättrar å andra sidan på kontot "Fastighetsskatt/Kommunal avgift".

Skatteverket beslutade i december 2012 att upptaxera Brf Klarbäret för åren 2008, 2009, 2010, 2011 och 2012. Skatteverket ansåg att föreningen inlämnat oriktig uppgift (4 kap 19-22 §§ taxeringslagen), eftersom vi inte redogjort för garageintäkter mm. Restskatten uppgick till 183 240 kronor. Då styrelsen bedömde att Skatteverkets beslut var baserat på felaktiga grunder gjordes erforderliga ändringar i fastighetsdeklarationen för 2013 i samråd med SBC. Skatteverket gav i juni 2013 föreningen rätt på alla punkter. I och med detta skickades en begäran in till Skatteverket om omprövning av åren 2008-2012.

En ny fastighetstaxering görs vart tredje år. Vi hade en allmän fastighetstaxering 2007, en förenklad fastighetstaxering 2010 och nu senast en allmän fastighetstaxering 2013. Varje beslut gäller tills ny taxeringstidpunkt, dvs. beslutet 2007 gäller även för 2008 och 2009 osv. Ett beslut om fastighetstaxering går att ompröva fem år framåt. Brf Klarbäret fick 2013 fastigheten taxerad enligt yrkande. För 2010 ändrades beslutet och påverkade taxeringen 2010-2012. För 2007 hade omprövningstiden för Skatteverkets felaktiga beslut gått ut 2012-12-31. Föreningen har sålunda fått pengarna tillbaka för tre år, inte fem.

Utförda underhållsarbeten under 2013

Omfattande åtgärder har gjorts vad gäller mark och gård. Rampen från Ruddammsvägen 19 till 29 har breddats och fått ny beläggning. Nya träd har planterats. En yta om 50 kvm vid förskolan, Bigarråvägen 6, har belagts med mjuka plattor.

Ombyggnad av fläktstyrningen i fläktrummen har fortsatt. Under 2013 åtgärdades fläktrummen i Bigarråvägen 4 och 6. I alla fläktrum har man sett över och i de flesta fläktrummen även bytt motorlager, motorskivor, fläktskivor och fläktlager. Fyra pumpar har ersatts under året. Våra ockragula dörrar har målats liksom alla vita dörrar i trapphusen.

Utöver det periodiska underhållet har även hissen i Ruddammsvägen 27 byggts om och moderniserats. Föreningslokalen Cocktailbäret byggdes om och rustades upp under mars och april månad i enlighet med stämmobeslut 2012-03-28. På grund av byggfel har takterrassen i Ruddammsvägen 29 åtgärdats. Merparten av dessa tre åtgärder syns inte i resultaträkningen utan hamnar under anläggningstillgångar/pågående om- och tillbyggnad. Kostnaderna uppgår till ca 1,6 miljoner. Åtgärderna har tårt hårt på föreningens likviditet.

Obligatorisk ventilationskontroll görs i föreningen vart tredje år. Varannan gång rensas dessutom kanalerna. Under 2013 gjordes såväl rensning som kontroll.



Miljöåtgärder

Styrelsen har även under 2013 fortsatt med det miljöarbete som påbörjades för några år sedan. Den tekniska utrustningen i våra byggnader förbättras ständigt för att bli mer energieffektiv. Värme- och ventilationssystemen funktionskontrolleras och justeras. Investeringskostnaden för ombyggnad av ett fläktrum återbetalas på tre år tack vare minskade elkostnader. För att spara el har även möjligheten att nedsäkra utretts.

Föreningen har endast lågenergilampor. Verktyg för effektstyrning av energiförbrukningen har installerats för att jämna ut belastningstopparna.

Information och sociala aktiviteter

Under året har fyra Nyhetsbrev distribuerats till medlemmarna.

Under 2013 har ett kompendium tagits fram innehållande information om föreningen och fastigheten samt ordningsregler. Kompendiet delades ut till alla medlemmar i maj 2013. Lägenhetspärmen är därmed ersatt i sin helhet.

Ordningsreglerna är till för allas trivsel. Alla är skyldiga att rätta sig efter dem. De gäller inte bara föreningens medlemmar utan även övriga familjemedlemmar, liksom andrahandshyresgäster, inneboende, gäster och hantverkare. Ordningsreglerna och informationen om föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida. Hemsidan har uppdaterats och fått nya avsnitt under 2013.

Företrädare för styrelsen har träffat föreningens funktionärer (husvärdar, lokalvärdar, trädgårdsgrupp, valberedning, revisorer) vid ett tillfälle under året. Husvärdarna har en viktig uppgift i föreningen. De verkar för trivsel och en välskött inre och yttre miljö. Lokalvärdarna håller i uthyrningen av föreningslokalen Cocktailbäret. Företrädare för trädgårdsgruppen har haft månatliga möten med Campus AB, föreningens leverantör av trädgårdsskötsel och vinterväghållning.

Behovet av funktionärer är större än antalet medlemmar som vill ställa upp, vilket inte minst valberedningen erfar när man ska rekrytera ledamöter till styrelsen.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Ett flertal medlemmar har deltagit i såväl städåtgärder som den efterföljande samvaron.

Grannsamverkan

Brf Klarbäret är sedan december 2013 en förening med Grannsamverkan i samarbete med Polisen Östermalm. Grannsamverkan innebär att vi grannar hjälps åt att hålla uppsikt, rapportera och informera. Polisen Östermalm vill att det ska vara enkelt att starta och bedriva grannsamverkan. Organisationen bygger på att det finns ett kontaktombud per trapphus (husvärdarna) och ett huvudkontaktombud. Det är huvudkontaktombudet som är länken mellan kontaktombuden och polisen.

Styrelsens arbete

Styrelsen fokuserar ständigt på kostnadseffektiva lösningar, bra upphandlingar och avtal, uppföljningar och analyser. Styrelsens arbete tydliggörs i ett antal dokument.

- "Styrelsens arbete" beskriver lagrum, ansvar och roller
- "Styrelsens ABC, en manual till styrelsens löpande arbete" tydliggör det styrelsen gör löpande inom områdena ekonomi, teknik/fastighetsskötsel samt information/kommunikation
- "Att Göra under räkenskapsåret" listar de projekt, uppdrag som ska utföras under året

En förteckning över föreningens avtal och när de ska sägas upp för villkorsändring samt en leverantörslista utgör också ett stöd för styrelsearbetet.



Väsentliga händelser och kommande underhållsarbeten under 2014

Ekonomi

Budgeten för 2014 uppvisar ett positivt resultat på 686 800 kronor.

Trots det positiva resultatet finns inte utrymme att sänka avgifterna. Däremot kan en amortering diskuteras om resultatet blir som prognostiserat. Föreningen har under 2013 byggt om och moderniserat hissen i Ruddammsvägen 27. Kostnaden uppgår till ca 500 000 kronor. Hissarna i Ruddammsvägen 21 och 29 står på tur. En av takterrasserna har åtgärdats för en dryg halv miljon kronor på grund av byggfel. Ytterligare en takterrass kommer att behöva åtgärdas under 2014. Som framgår av beskrivningen av underhållsarbeten under 2013 har alla ombyggnadsåtgärder tårt hårt på likviditeten.

Föreningen har sju lån om totalt 98 513 329 kronor med löptid på 90 dagar (Stibor). När lånen villkorsändrades i december 2013 blev räntan för lånen med villkorsändringsdag 2013-12-01 (14 875 000 kr) 1,995 %. Räntan för lånen med villkorsändringsdag 2013-12-02 (21 000 000 kr) blev 1,986 %, medan räntan på lånen med villkorsändringsdag 2013-12-03 (20 448 329 kr) respektive 2013-12-10 (42 190 000 kr) blev 1,978 respektive 1,977 %.

Resterande tre lån på totalt 35 000 000 kronor villkorsändras 2015.

Planerade underhållsarbeten 2014

Under 2014 kommer yttertak att målas om. Det sista fläktrummet kommer att få sin styrning åtgärdad. Även spjällmotorer mm kommer att bytas ut i fläktrummen. Entréerna från gården kommer att målas om, hiss dörrarna kommer att målas delvis, där behov finns. Ute kommer grindarna att rostskyddsbehandlas och målas och visst markarbete kommer att göras. Nya bänkar och bord kommer att införskaffas.

Nyckeltal

Nyckeltal kan utgöra ett hjälpmedel för att öka kostnadseffektiviteten. En jämförelse mellan åren är av därför av betydelse. I jämförelsen måste man särskilja om skillnaderna mellan åren beror på skillnader i resursförbrukning eller skillnader i pris.

Man kan även jämföra föreningens nyckeltal med andra fastigheters. Det kan dock vara svårt att jämföra nyckeltal. Vilken yta har man utgått ifrån – bostadsyta (BOA), bostadsyta + lokalyta (LOA) eller bruttototalarean (BTA), all yta innanför ytterväggarna – när man räknat fram nyckeltalet?

Nyckeltalet lån/kvm bostadsyta är jämförelsevis högt. Detta beror delvis på att föreningen har ovanligt stor andel allmän yta – 40 % jämfört med Skatteverkets schablon på 25%. Nyckeltalen för reparationer och underhåll utgår ifrån BTA. Föreningen har utöver de allmänna ytorna underhållsansvar även för skalet och alla installationer, varför ett nyckeltal baserat på BTA synes vara det mest lämpliga. Elkostnaderna baseras endast på den allmänna ytan även om elen försörjer olika installationer.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsyta ¹⁾	857	857	835	835
Lån/kvm ¹⁾	10 775	10 775	10 775	10 775
Elkostnad/kvm ³⁾	94	95	109	146
Värmekostnad/kvm ²⁾	78	78	76	82
Vattenkostnad/kvm ⁴⁾	16	16	14	15
Reparationer/kvm ²⁾	27	24	32	27
Periodiskt underhåll ²⁾	65	41	60	22

1) Bostadsyta = 12 390 kvm.

2) BTA 18 400 kvm

3) BTA ./1.2945 kvm = 5455 kvm allmän yta

4) Bostadsyta + lokalyta = 12390 + 555 + 140 = 13 085 kvm.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 213 445
Årets resultat	<u>477 767</u>
Totalt	2 691 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 200 692
Balanseras i ny räkning	<u>3 491 904</u>
Totalt	2 691 212

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 883 488	12 800 575
Övriga rörelseintäkter		116 650	61 473
		13 000 138	12 862 048
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 370 001	-1 424 934
Reparationer		-503 913	-446 386
Periodiskt underhåll		-1 200 692	-755 647
Taxebundna kostnader		-2 325 218	-2 289 464
Övriga driftskostnader		-1 931 770	-1 652 659
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-233 650	-524 415
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-391 027	-297 516
Personalkostnader		-197 737	-197 904
Avskrivningar		-612 226	-604 716
		-8 766 235	-8 193 640
RÖRELSERESULTAT		4 233 903	4 668 407
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 512	7 068
Räntekostnader		-3 761 648	-4 766 798
		-3 756 136	-4 759 730
ÅRETS RESULTAT		477 767	-91 323

AE

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3	198 771 981
Pågående byggnation	Not 4	564 476
Maskiner och inventarier	Not 5	58 528
		<u>117 056</u>
		198 440 035
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		5 000
		<u>5 000</u>
		5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 445 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		20
Skattefordringar		5 962
Övriga fordringar		67 251
Förutbetalda kostnader	Not 6	593 011
		<u>502 317</u>
		666 244
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7	
Kortfristiga placeringar		1 212 401
		<u>1 212 401</u>
		1 212 401
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		7 357
SBC klientmedel i SHB		3 029 268
		<u>3 771 926</u>
		3 779 283
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 570 378
SUMMA TILLGÅNGAR		204 015 413

MC

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 9	10 979 309	11 334 956
		65 477 279	65 832 926
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 213 445	1 949 120
Årets resultat		477 767	-91 323
		2 691 212	1 857 798
SUMMA EGET KAPITAL		68 168 491	67 690 724
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	133 513 329	133 513 329
		133 513 329	133 513 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		780 776	613 167
Skatteskulder		0	239 285
Övriga kortfristiga skulder		66 811	91 974
Upplupna kostnader	Not 11	563 223	657 588
Förutbetalda avgifter och hyror		1 222 625	1 209 346
		2 633 436	2 811 361
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		204 315 256	204 015 413
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	173 173 600	173 173 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HC

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,2%	0,2%
Hissanläggning	4,0%/10,0%	10,0%
Garage/parkering	10,0%	10,0%
Kabel-TV	5,0%	5,0%
Tak	5,0%	12,5%/5,0%
Markanläggning	5,0%	10,0%/5,0%
Trädgård	4,0%	4,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	10 909 668	10 909 671
Hysesintäkter	1 973 821	1 890 904
	12 883 488	12 800 575

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	260 817	252 615
Fastighetskötsel beställning	11 350	78 066
Fastighetskötsel gård entreprenad	256 603	213 836
Fastighetskötsel gård beställning	71 700	53 243
Snöröjning/sandning	155 871	168 838
Städning entreprenad	314 266	314 266
Städning enligt beställning	311	7 791
Mattvätt/Hyrmattor	77 424	77 424
Sotning	3 717	0
Hissbesiktning	21 332	19 282
Gemensamma utrymmen	9 824	14 699
Garage	0	1 860
Gård	120	3 932
Serviceavtal – hissar/ventilation/värme	72 052	92 670
Förbrukningsmateriel	76 453	98 725
Störningsjour och larm	35 935	27 689
Brandskydd	2 229	0
	1 370 001	1 424 934
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	3 496
Hyseslägenheter	0	2 623
Brf Lägenheter	3 395	1 680
Lokaler	2 650	1 600
Förskola	6 894	2 002
Gemensamma utrymmen	992	16 142
Tvättstuga	41 019	55 440
Sophantering/återvinning	6 758	6 130
Källare	1 240	434
Entré/trapphus	12 758	33 651
Lås	18 856	47 927
VVS	30 158	58 529
Värmeanläggning/undercentral	3 273	10 169
Ventilation	46 076	54 536
Elinstallationer	21 383	41 300
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 034	4 713
Hiss	60 314	39 068
Tak	781	0
Fasad	1 333	1 165
Fönster	16 874	11 009
Balkonger/altaner	18 910	14 329
Mark/gård/utemiljö	24 422	8 779
Garage/parkering	14 017	7 866
Skador/klotter/skadegörelse	893	20 873
Vattenskada	166 883	2 926
	503 913	446 386

AK

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Lokaler	130 750	0
Tvättstuga	28 890	0
Sophantering/återvinning	0	93 570
Entré/trapphus	189 682	0
VVS	93 036	0
Ventilation	354 910	299 481
Tak	0	311 916
Balkonger/altaner	28 538	525
Mark/gård/utemiljö	374 887	50 155
	1 200 692	755 647
Taxebundna kostnader		
El	512 456	521 720
Värme	1 447 243	1 436 050
Vatten	203 675	212 465
Sophämtning/renhållning	107 209	71 155
Grovsopor	54 635	48 074
	2 325 218	2 289 464
Övriga driftskostnader		
Försäkring	110 125	104 181
Tomträttsavgäld	1 775 158	1 502 357
Kabel-TV	37 634	37 268
Bredband	8 853	8 853
	1 931 770	1 652 659
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	233 650	524 415
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 738	5 113
Medlemsinformation	10 402	2 784
Tele och datakommunikation	28 220	5 910
Inkassering avgift/hyra	0	1 800
Revisionsarvode extern revisor	19 651	19 000
Föreningskostnader	10 429	27 906
Styrelseomkostnader	15 269	4 400
Fritids och Trivselkostnader	1 974	3 495
Förvaltningsarvode	194 872	187 891
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 899
Administration	6 799	13 072
Korttidsinventarier	79 047	7 455
Konsultarvode	12 784	5 952
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 840	7 840
	391 027	297 516
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	169 917	172 905
Sociala kostnader	27 821	24 999
	197 737	197 904

AL

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	417 570	417 570
Förbättringar	106 991	99 481
Markanläggning	29 137	29 137
Inventarier	58 528	58 528
	612 226	604 716

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **8 766 235** **8 193 640**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	211 733 474	211 596 590
Nyanskaffningar	1 002 701	136 884
Utgående anskaffningsvärde	212 736 175	211 733 474

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-13 410 495	-12 864 307
Årets avskrivningar enligt plan	-553 699	-546 188
Utgående avskrivning enligt plan	-13 964 194	-13 410 495

Planenligt restvärde vid årets slut **198 771 981** **198 322 979**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 169 000	146 692 000
Taxeringsvärde mark	170 672 000	150 393 000
	330 841 000	297 085 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	317 099 000	281 668 000
Lokaler	13 742 000	15 417 000
	330 841 000	297 085 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	564 476	0
	564 476	0

AC

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	644 397	644 397
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	644 397	644 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-527 341	-468 813
Årets avskrivningar enligt plan	-58 528	-58 528
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-585 869	-527 341
Redovisat restvärde vid årets slut	58 528	117 056

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	46 813	44 588
Kabel-TV	9 413	9 399
Tomträttsavgäld	511 825	443 600
Bredband	2 213	2 213
Störningsjour Hiss	3 038	2 517
Serviceavtal	2 242	0
Vatten	17 467	0
	593 011	502 317

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Obligation LUX-fond	536 000	536 000	774 726	536 000
LUX Räntefond	676 401	676 401	772 603	676 401
		1 212 401	1 547 329	1 212 401

Not 8	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 497 970	0	0	54 497 970
Fond för yttre underhåll	10 979 309	400 000	-755 647	11 334 956
Summa bundet eget kapital	65 477 279	400 000	-755 647	65 832 926
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 213 445	-400 000	664 325	1 949 120
Årets resultat	477 767	477 767	91 322	-91 323
Summa fritt eget kapital	2 691 212	77 767	755 647	1 857 798
Summa eget kapital	68 168 491	477 767	0	67 690 724

Not 9	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	11 334 956	11 553 095
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	400 000	882 777
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-755 647	-1 100 916
Vid årets slut	10 979 309	11 334 956

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	1,980 %	2 390 000	2 390 000	2014-12-10
Stadshypotek AB	1,980 %	10 448 329	10 448 329	2014-12-03
Stadshypotek AB	2,000 %	14 875 000	14 875 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	3,940 %	15 000 000	15 000 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	1,980 %	19 800 000	19 800 000	2014-12-10
Stadshypotek AB	3,940 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	1,980 %	10 000 000	10 000 000	2014-12-03
Stadshypotek AB	1,990 %	21 000 000	21 000 000	2014-12-02
Stadshypotek AB	4,250 %	10 000 000	10 000 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	1,980 %	20 000 000	20 000 000	2014-12-10
Summa skulder till kreditinstitut		133 513 329	133 513 329	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		133 513 329	133 513 329	

HC

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 513 329 kr.

Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	49 714	49 569
Värme	132 332	174 949
Sophämtning	4 561	2 504
Extern revisor	20 000	56 000
Arvoden	41 326	20 988
Sociala avgifter	6 467	4 426
Ränta	287 440	322 442
VVS	0	5 327
Fastighetsskötsel gård	21 384	21 384
	563 224	657 589

STOCKHOLM den 26/3 2014



Camilla Lindberg
Styrelseordförande



Johan Böhlin
Ledamot



Lennart Björk
Ledamot



Hans Nordgren
Ledamot



Eva Sönevall
Ledamot




Jesper Uddin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2014



Margareta Morén
Extern revisor



Lars Winberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klarbäret
Org.nr. 716420-4799

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

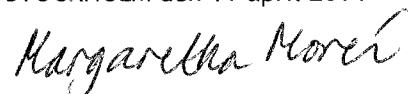
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden


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

STOCKHOLM den 11 april 2014



Margrètha Morén

Auktoriserad revisor



Lars Winberg

Internrevisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	10 808 000	10 807 668	10 808 000
Årsavgifter - lokaler	102 000	102 000	102 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 145 000	1 147 910	1 141 000
Hyror lokaler	22 000	21 600	22 000
Hyror parkering	77 000	63 150	59 000
Hyror garage	821 000	741 161	672 000
Värmeintäkter	43 000	46 746	39 000
Gemensamhetslokal	50 000	33 310	20 000
Öresutjämning	0	16	0
Försäkringsersättning	0	31 015	0
Återbäring Allframtid	0	3 235	0
Övriga intäkter	0	2 328	0
	13 068 000	13 000 138	12 863 000

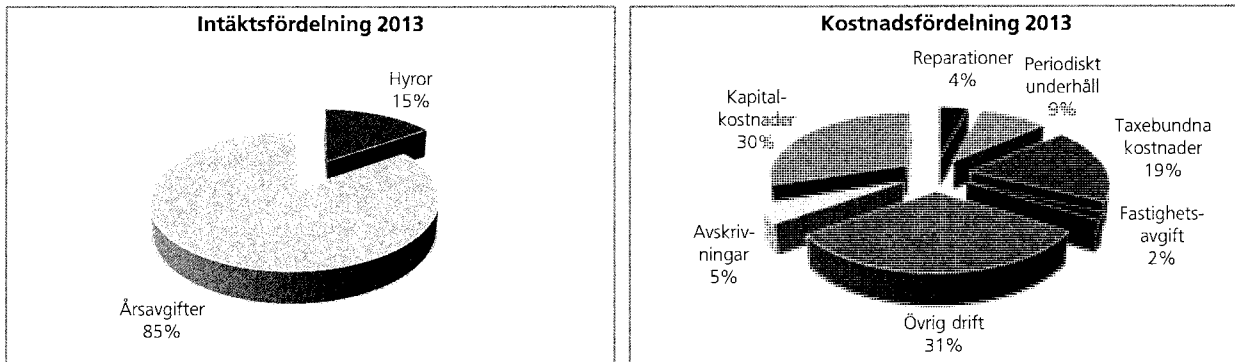
RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-268 000	-260 817	-262 000
Fastighetsskötsel beställning	-70 000	-11 350	-100 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-260 000	-256 603	-312 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-71 700	-50 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-155 871	-120 000
Städning entreprenad	-319 000	-314 266	-321 000
Städning enligt beställning	0	-311	0
Mattvätt/Hyrmattor	-79 000	-77 424	-79 000
Sotning	0	-3 717	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-158 000
Hissbesiktning	-22 000	-21 332	-20 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-9 824	-5 000
Garage	-2 000	0	-2 000
Gård	-10 000	-120	-10 000
Serviceavtal	-96 900	-72 052	-96 900
Förbrukningsmateriel	-90 000	-76 453	-90 000
Störningsjour och larm	-37 000	-35 935	-30 000
Brandskydd	0	-2 229	0
	-1 473 900	-1 370 001	-1 655 900

BUDGET fortsättning	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-400 000
Brf Lägenheter	0	-3 395	0
Lokaler	0	-2 650	0
Förskola	0	-6 894	0
Gemensamma utrymmen	0	-992	0
Tvättstuga	0	-41 019	0
Sophantering/återvinning	0	-6 758	0
Källare	0	-1 240	0
Entré/trapphus	0	-12 758	0
Lås	0	-18 856	0
VVS	0	-30 158	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 273	0
Ventilation	0	-46 076	0
Elinstallationer	0	-21 383	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 034	0
Hiss	0	-60 314	0
Tak	0	-781	0
Fasad	0	-1 333	0
Fönster	0	-16 874	0
Balkonger/altaner	0	-18 910	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 422	0
Garage/parkering	0	-14 017	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-893	0
Vattenskada	0	-166 883	0
	-500 000	-503 913	-400 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-130 750	0
Tvättstuga	-125 000	-28 890	0
Entré/trapphus	-144 000	-189 682	-182 000
VVS	0	-93 036	0
Värmeanläggning	0	0	-106 000
Ventilation	-180 000	-354 910	-137 000
Tak	-100 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-28 538	-300 000
Mark/gård/utemiljö	-297 000	-374 887	-150 000
	-846 000	-1 200 692	-875 000
Taxebundna kostnader			
El	-516 000	-512 456	-500 000
Värme	-1 481 000	-1 447 243	-1 405 000
Vatten	-207 000	-203 675	-201 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-107 209	-141 000
Grovsopor	-46 000	-54 635	-40 000
	-2 390 000	-2 325 218	-2 287 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-114 000	-110 125	-109 000
Tomträttsavgäld	-2 047 300	-1 775 158	-1 774 000
Kabel-TV	-38 000	-37 634	-38 000
Bredband	-9 000	-8 853	-9 000
	-2 208 300	-1 931 770	-1 930 000

BUDGET fortsättning	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-304 000	-303 190	-320 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	69 540	0
	-304 000	-233 650	-320 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-3 738	-5 000
Medlemsinformation	-5 000	-10 402	-5 000
Tele och datakommunikation	-6 000	-28 220	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 651	-20 000
Föreningskostnader	-20 000	-10 429	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-15 269	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-1 974	-3 000
Förvaltningsarvode	-202 000	-194 872	-192 000
Administration	-15 000	-6 799	-10 000
Korttidsinventarier	-34 000	-79 047	0
Konsultarvode	-5 000	-12 784	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 840	-8 000
	-333 000	-391 027	-267 000
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-20 000	0	-20 000
Styrelsearvode	-150 000	-142 689	-150 000
Övriga arvoden	-30 000	-27 228	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-27 821	-63 000
	-263 000	-197 737	-263 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-417 500	-417 570	-417 500
Förbättringar	-120 000	-106 991	-80 000
Markanläggning	-29 000	-29 137	-29 000
Inventarier	-58 500	-58 528	-58 500
	-625 000	-612 226	-585 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 943 200	-8 766 235	-8 582 900
RÖRELSERESULTAT	4 124 800	4 233 903	4 280 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	6 418	7 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	112	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1 018	0
Låneräntor	-3 477 000	-3 759 448	-4 155 315
Ränta checkräkning	0	31	0
Räntekostnader skattekonto	0	-2 231	0
	-3 472 000	-3 756 136	-4 148 315
RESULTAT	652 800	477 767	131 785



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 235 m² bostäder och 1 886 m² lokaler.