

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Johan Böhlin	Ledamot
Anna Grauers Fischer	Ledamot
Thomas Härmark	Ledamot
Hunter Mabon	Ledamot
Eva Nobel	Ledamot
Jesper Uddin	Ledamot

Andreas Flemmer	Suppleant
Margaretha Morén	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Morén	Ordinarie Extern
Lars Winberg	Ordinarie Intern
Ingrid Olofsson	Suppleant Intern

Valberedning

Erik Dahlman
Lotta Edholm
Barbro Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-23. Extrastämma med anledning av stadgeändringar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.

Fastighetens värdeår är 1992.

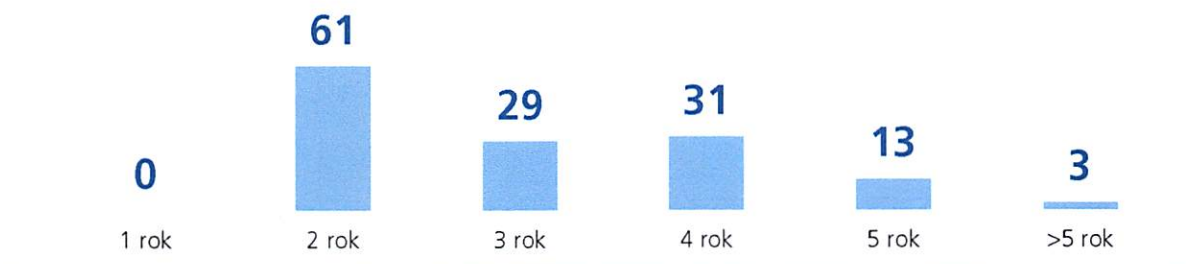
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 121 m², varav 12 235 m² utgör lägenhetsyta och 1 886 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt, en bostadsrätt i gårdshus samt 3 lokaler med hyresrätt.

Föreningen upplåter även 70 parkeringsplatser varav 62 i varmgarage.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Barnomsorg	445 m ²	2016-09-30
Kontor	26 m ²	2015-12-31
Kontor	84 m ²	2015-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Pingisrum

mm
Yeh

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fläktrum	2014	Det sista fläktrummet är åtgärdat, styrsystem och motor bytt.
Byte av utemöbler	2014	Samtliga bord och bänkar är utbytta.
Tvättstugor	2014	Avlopp i tvättstugorna har renoverats.
Takmålning	2014	Taken på Bigarråvägen har målats.
Reparation och underhåll av takterrasser.	2013 - 2014	3 terrasser har fått nya tätskikt.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönsterglas	2015	Fönster ut mot Ruddammsvägen kommer bytas till bullerisolerande glas. SL står för hela kostnaden.
Målning av fönster på gårdshus	2015	Vissa fönster på husen målas.
Tvättstugor	2015	Modernisering av vagnparken i tvättstugorna.
Garageport	2015	Byte av styrsystem för garageport.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Markentreprenör	Campus
Lån och Kapitalförvaltning	Swedbank och Handelsbanken
Internet /TV /Telefon	Bredbandsbolaget/Com Hem
Städning	Ren Standard
Service Hissar	Hissgruppen
Service ventilation	Cistes

Övrig information

Vi har under 2014 inte haft några inbrott i föreningen och detta kan till viss del bero på projektet "Grannsamverkan" som kommer fortsätta att drivas aktivt i framtiden.

I vår kommer samtliga returpappersrum att stängas, dessa rum kommer att hyras ut till våra medlemmar.
Grovsoprummet kommer fortsatt vara öppet en kväll i veckan.

Vi har som vanligt två städdagar per år då möjlighet finns att slänga grovsopor.

Föreningens ekonomi

Föreningen har idag större delen av sina lån rörligt och planerar om det är möjligt att avsätta pengar till en räntebuffert vid perioder av låg ränta för att kunna klara av perioder av högre ränta i framtiden. Detta för att slippa justera avgiften upp och ner med korta mellanrum. Som en effekt av det extremt låga ränteläget just nu finns det utrymme att 2015 sänka avgiften med 5%.

På grund av ändrade redovisningsregler har vi under 2014 tagit upp en extra kostnad om 512 000 kr för tomträttsavgiften. Tidigare år har denna kostnad kunnat "släpa" ett kvartal. Avtalet för tomträttsavgälden är ej förändrat utan endast redovisningen av kostnaden för det.

565 000 kr i underhållsarbete som genomfördes under 2013 har belastad 2014 års resultat.

Vi har amorterat 95 000 kr på ett av våra lån under 2014.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-07-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

3 029 877 **3 772 535**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	13 078 391	13 000 138
Finansiella intäkter	396 649	5 512
Minskning korta fordringar	607 477	0
Minskning placeringar	1 212 401	0

15 294 919 **13 005 650**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar*	9 511 728	8 154 008
Finansiella kostnader	3 074 594	3 761 648
Investeringar i fastigheten	0	1 567 177
Ökning av korta fordringar	0	87 550
Minskning av föreningens lån	95 000	0
Minskning av korta skulder	193 754	177 925

12 875 077 **13 748 308**

KASSA VID ÅRETS SLUT

5 447 379 **3 029 877**

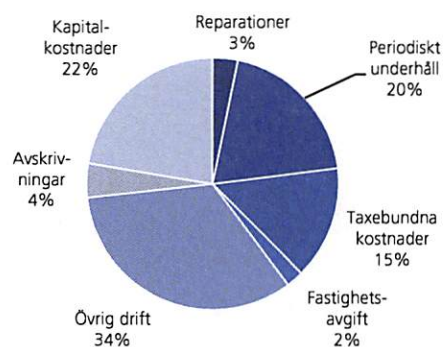
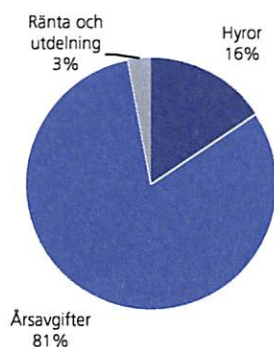
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

2 417 502 **-742 658**

*exkluderar även de pågående arbeten som kostnadsförts 2014 då dessa betalades för 2013.

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

mm
26/12

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2013-14 har 3 takterasser åtgärdats och fått nya tätskikt. Alla kostnader för detta belastar 2014.

Händelser efter året

Vi kommer under 2015 bullerisolera samtliga fönster ut mot Roslagsbanan (Ruddammsvägen). Detta arbete bekostas till fullo av SL. Förutom tystare inomhusmiljö kommer berörda lägenheter även att få en bättre värmeisolering till följd av detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 202 st

Förändring från föregående år: -1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	880	880	880	878
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 102	2 107	2 094	2 095
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 763	10 771	10 771	11 034
Elkostnad/m ² totalyta	29	36	36	41
Värmekostnad/m ² totalyta	86	102	99	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	15	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	218	266	328	328
Soliditet (%)	33	33	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-283	478	-91	-893
Nettoomsättning (tkr)	13 078	12 967	12 857	12 546

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 795
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 494 904
summa balanserat resultat	3 209 109

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 719 077
att i ny räkning överförs	5 528 186

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

mm
Lh

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 991 407	12 883 488
Övriga rörelseintäkter	Not 2	86 984	116 650
		13 078 391	13 000 138
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 417 478	-3 074 607
Driftkostnader	Not 4	-5 100 006	-4 490 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 361	-391 027
Personalkostnader	Not 6	-222 360	-197 737
Avskrivningar	Not 7	-607 697	-612 226
		-10 683 901	-8 766 235
RÖRELSERESULTAT		2 394 490	4 233 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396 649	5 512
Räntekostnader		-3 074 594	-3 761 648
		-2 677 945	-3 756 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 455	477 767
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-2 340	0
		-2 340	0
ÅRETS RESULTAT		-285 795	477 767

mm
JeM

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 8	198 222 813	198 771 981
Pågående byggnation	Not 9	0	564 476
Maskiner och inventarier	Not 10	0	58 528
		198 222 813	199 394 985
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 227 813	199 399 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
SBC Klientmedel i SHB		3 843 452	0
Övriga fordringar		65 515	73 213
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	593 011
		3 908 967	666 244
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		0	1 212 401
		0	1 212 401
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 603 927	7 357
SBC klientmedel i SHB		0	3 029 268
		1 603 927	3 036 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 512 894	4 915 270
SUMMA TILLGÅNGAR		203 740 707	204 315 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 14		
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 15	10 178 617	10 979 309
		64 676 587	65 477 279
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 491 904	2 213 445
Årets resultat		-285 795	477 767
		3 206 109	2 691 212
SUMMA EGET KAPITAL		67 882 695	68 168 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	133 418 329	133 513 329
		133 418 329	133 513 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		792 328	780 776
Övriga kortfristiga skulder		63 081	66 811
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	1 584 273	1 785 849
		2 439 682	2 633 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 740 707	204 315 256
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	173 173 600	173 173 600
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

mm
Thy

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	500	500
Hissanläggning	10, 25	10, 25
Garage/parkering	10	10
Kabel-TV	20	20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Trädgård	25	25
Inventarier	10	10

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	2014	2013
	Årsavgifter	10 807 668	10 807 668
	Årsavgifter - lokaler	102 000	102 000
	Hyror lokaler momspliktiga	1 144 840	1 147 910
	Hyror lokaler	21 600	21 600
	Hyror parkering	76 350	63 150
	Hyror garage	820 800	741 161
	Hyror förråd	18 150	0
		12 991 407	12 883 488

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	39 946	46 746
	Gemensamhetslokal	43 585	33 310
	Öresutjämning	35	16
	Försäkringsersättning	0	31 015
	Återbäring Allframtid	3 417	3 235
	Övriga intäkter	0	2 328
		86 984	116 650

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 921	260 817
	Fastighetsskötsel beställning	13 309	11 350
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	197 682	256 603
	Fastighetsskötsel gård beställning	72 709	71 700
	Snöröjning/sandning	93 560	155 871
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	7 997	311
	Mattvätt/Hyrmattor	78 929	77 424
	Sotning	0	3 717
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 648	0
	Hissbesiktning	18 696	21 332
	Gemensamma utrymmen	17 355	9 824
	Gård	0	120
	Serviceavtal	78 020	72 052
	Förbrukningsmateriel	70 163	76 453
	Störningsjour och larm	39 494	35 935
	Brandskydd	0	2 229
		1 260 747	1 370 001
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	475	3 395
	Lokaler	0	2 650
	Förskola	1 887	6 894
	Gemensamma utrymmen	0	992
	Tvättstuga	84 051	41 019
	Sophantering/återvinning	4 062	6 758
	Källare	0	1 240
	Entré/trapphus	10 468	12 758
	Lås	39 714	18 856
	VVS	14 487	30 158
	Värmeanläggning/undercentral	800	3 273
	Ventilation	60 083	46 076
	Elinstallationer	27 960	21 383
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 034
	Hiss	73 119	60 314
	Tak	0	781
	Fasad	950	1 333
	Fönster	4 212	16 874
	Balkonger/altaner	33 865	18 910
	Mark/gård/utemiljö	2 778	24 422
	Garage/parkering	8 894	14 017
	Skador/klotter/skadegörelse	2 901	893
	Vattenskada	66 947	166 883
		437 654	503 913

mon
Thy

Not 3 forts	2014	2013
Periodiskt underhåll		
Byggnad	492 280	0
Lokaler	0	130 750
Tvättstuga	0	28 890
Entré/trapphus	148 800	189 682
VVS	117 180	93 036
Ventilation	178 970	354 910
Elinstallationer	47 877	0
Tak	118 483	0
Balkonger/altaner	1 318 168	28 538
Mark/gård/utemiljö	297 320	374 887
	2 719 077	1 200 692
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	4 417 478	3 074 607

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	414 141	512 456
	Värme	1 212 911	1 447 243
	Vatten	204 413	203 675
	Sophämtning/renhållning	132 717	107 209
	Grovsopor	47 124	54 635
		2 011 306	2 325 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	164 781	110 125
	Tomträttsavgäld	2 559 125	1 775 158
	Kabel-TV	47 048	37 634
	Bredband	13 596	8 853
		2 784 551	1 931 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	304 149	233 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 100 006	4 490 638

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	5 582	3 738
	Medlemsinformation	1 115	10 402
	Tele och datakommunikation	6 014	28 220
	Revisionsarvode extern revisor	6 040	19 651
	Föreningskostnader	4 588	10 429
	Styrelseomkostnader	0	15 269
	Fritids och Trivselkostnader	2 876	1 974
	Förvaltningsarvode	202 805	194 872
	Förvaltningsarvoden övriga	4 000	0
	Administration	3 921	6 799
	Korttidsinventarier	42 414	79 047
	Konsultarvode	40 524	12 784
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 480	7 840
		336 361	391 027

mm
Ther

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	176 438	169 917
	Sociala kostnader	45 922	27 821
		222 360	197 737

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	417 570	417 570
	Förbättringar	116 410	106 991
	Markanläggning	15 189	29 137
	Inventarier	58 528	58 528
		607 697	612 226

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	212 736 175	211 733 474
	Nyanskaffningar	0	1 002 701
	Utgående anskaffningsvärde	212 736 175	212 736 175
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-13 964 194	-13 410 495
	Årets avskrivningar enligt plan	-549 169	-553 699
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 513 362	-13 964 194
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 222 813	198 771 981
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	160 169 000	160 169 000
	Taxeringsvärde mark	170 672 000	170 672 000
		330 841 000	330 841 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	317 099 000	317 099 000
	Lokaler	13 742 000	13 742 000
		330 841 000	330 841 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	564 476
		0	564 476

mm
Thy

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	644 397	644 397
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	644 397	644 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-585 869	-527 341
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 528	-58 528
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-644 397	-585 869
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	58 528

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	46 813
	Kabel-TV	0	9 413
	Tomträttsavgäld	0	511 825
	Bredband	0	2 213
	Störningsjour Hiss	0	3 038
	Serviceavtal	0	2 242
	Vatten	0	17 467
		0	593 011

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
	Obligation LUX-fond	0	0	536 000
	LUX Räntefond	0	0	676 401
		0	0	1 212 401

mm
Ther

Not 14 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 497 970	0	0	54 497 970
Fond för yttre underhåll	10 178 617	0	-800 692	10 979 309
S:a bundet eget kapital	64 676 587	0	-800 692	65 477 279
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 491 904	0	1 278 459	2 213 445
Årets resultat	-285 795	-285 795	-477 767	477 767
S:a fritt eget kapital	3 206 109	-285 795	800 692	2 691 212
S:a eget kapital	67 882 695	-285 795	0	68 168 491

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2014

2013

Vid årets början	10 979 309	11 334 956
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 200 692	-755 647
Vid årets slut	10 178 617	10 979 309

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken		0	2 390 000	Löst lån
Handelsbanken		0	10 448 329	Löst lån
Handelsbanken		0	14 875 000	Löst lån
Handelsbanken		0	19 800 000	Löst lån
Handelsbanken		0	10 000 000	Löst lån
Handelsbanken		0	21 000 000	Löst lån
Handelsbanken		0	20 000 000	Löst lån
Handelsbanken	3,940 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-01
Handelsbanken	3,940 %	15 000 000	15 000 000	2015-12-01
Handelsbanken	4,250 %	10 000 000	10 000 000	2015-03-01
Swedbank	0,750 %	42 095 000	0	Rörligt
Swedbank	0,750 %	20 448 329	0	Rörligt
Swedbank	0,750 %	21 000 000	0	Rörligt
Swedbank	0,750 %	14 875 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		133 418 329	133 513 329	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		133 418 329	133 513 329	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 418 329 kr.

mm
Shy

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	0	49 714
Värme	0	132 332
Sophämtning	0	4 561
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	84 168	41 326
Sociala avgifter	26 445	6 467
Ränta	203 536	287 440
Vattenskada	49 553	0
Fastighetsskötsel gård	0	21 384
Förutbetalda avgifter och hyror	1 220 572	1 222 625
	1 584 274	1 785 849

Styrelsens underskrifter

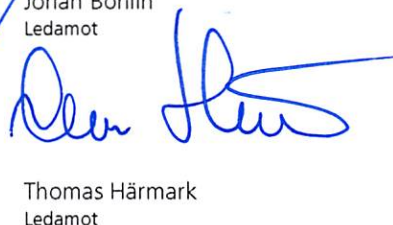
STOCKHOLM den 23 / 4 2015



Johan Böhlin
Ledamot



Anna Grauers Fischer
Ledamot



Thomas Härmark
Ledamot



Hunter Mabon
Ledamot



Eva Nobel
Ledamot



Jesper Uddin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2015 och den avviker från standard-
utformningen.



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 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

Grund för uttalande med reservation

Föreningen gör avskrivningar på byggnaden med 0,2% och det motsvarar en nyttjandeperiod om 500 år vilket inte anses vara en rimlig nyttjande period enligt god redovisningssed.

Uttalanden med reservation

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

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 2014.

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 27 april 2015.

Margretha Morén
Auktoriserad revisor

Lars Winberg
Internrevisor