Årsredovisning 2015

BRF KLARBÄRET

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Blekemo	Ledamot
Johan Böhlin	Ledamot
Thomas Härmark	Ledamot
Hunter Mabon	Ledamot
Eva Nobel	Ledamot
Frida Påhlson	Ledamot
Margaretha Morén	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Thomas Härmark, Hunter Mabon och Eva Nobel.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Erik Dahlman	Sammankallande
Lotta Edholm	
Barbro Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

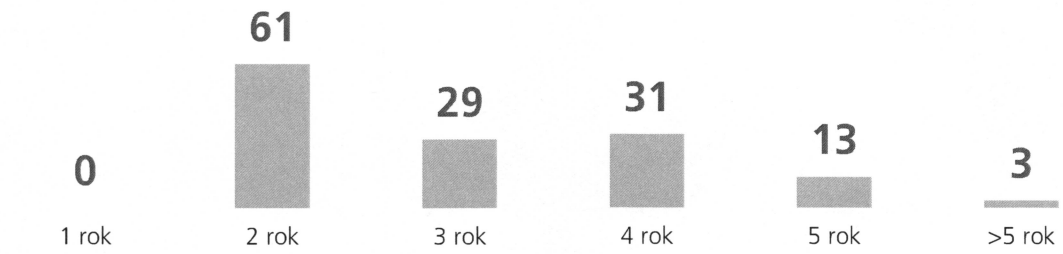
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1992.

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 m²	2016-09-30
Kontor	26 m²	2016-12-31
Kontor	84 m²	2016-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal tillgänglig för våra medlemmar
Pingisrum	Beläget i källaren på Bigarråv. 11
Gym/Träningslokal	Gymutrustning, löpband mm finnes

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar	2015	Samtliga hissar har gåtts igenom.
Byte av fönsterglas	2015	Fönster ut mot Ruddammsvägen har bytts till bullerisolerande glas.
Tvättstugor	2015	Delar av maskinparken är utbytt.
Fläktrum	2015	Genomgång och uppdatering av samtliga fläktrum.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markbeläggning	2016	Reparation och nyläggning av sten på gården.
Målning av fönster på gårdshus	2016	Vissa fönster på husen målas.
Tvättstugor	2016	Fortsatt modernisering av vagnparken i tvättstugorna.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Markentreprenör	Rubb & Stubb
Lån och Kapitalförvaltning	Nordea
Internet /TV /Telefon	Bredbandsbolaget / Com Hem
Städning	Ren Standard
Service Hissar	Amsler Hiss
Service Ventilation	Cistes
Tvätt Entrémattor	Carpeting

Föreningens ekonomi
Det fortsatt låga ränteläget är gynnsamt för föreningen. Vi har under 2015 avsatt 1 300 000 kr till den räntebuffert vi har för att klara av höjda räntor i framtiden. Samtliga våra lån ligger nu rörligt och vi avsätter kontinuerligt pengar till räntebufferten, beloppet som avsätts är skillnaden mellan våra faktiska räntekostnader och den riktränta vi satt till 2%. Vår likviditet är väldigt god och kostnaderna är under kontroll. Detta gör att vi beslutat att sänka avgifterna ytterligare 8%. Amortering av våra lån har skett med 48 000 kr.

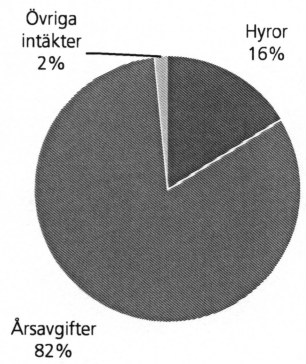
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-07-01 med 5 %.

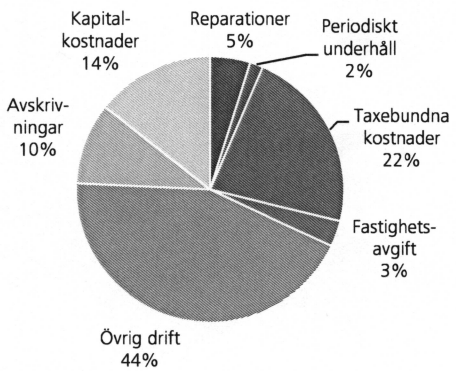
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-07-01 med 8 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 447 379**	**3 029 877**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 925 313	13 078 391
Finansiella intäkter	4 364	396 649
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 819 878
	12 929 677	**15 294 919**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 356 357	9 511 728
Finansiella kostnader	1 396 325	3 074 594
Ökning av materiella anläggningstillgångar	124 338	0
Ökning av kortfristiga fordringar	112 185	0
Minskning av långfristiga skulder	48 329	95 000
Minskning av kortfristiga skulder	545 602	193 754
	9 583 136	**12 875 077**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**8 793 920**	**5 447 379**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**3 346 541**	**2 417 502**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Vi har omförhandlat dom flesta av våra avtal. Dom största förändringarna är att vi bytt leverantörer av fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och hisservice. Vi har under året gått igenom samtliga hissar och konstaterat att trots sina år på nacken fungerar alla hissar bra just nu.

Fönsterpartier i uterummen i fyra lägenheter har tätats.

Vi har bytt långivare till Nordea.

Ett av cykelförråden är inrett till ett gym.

Ett antal av våra returpappersrum är omvandlade till förrådsutrymme som hyrs ut till våra medlemmar.

Händelser efter året
Avtalet med förskolan löper ut under året och är förnyat tills år 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 210 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 210 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	858	880	880	880
Hyror/m² hyresrättsyta	2 100	2 102	2 107	2 094
Lån/m² bostadsrättsyta	10 759	10 763	10 771	10 771
Elkostnad/m² totalyta	32	29	36	36
Värmekostnad/m² totalyta	95	86	102	99
Vattenkostnad/m² totalyta	14	14	14	15
Kapitalkostnader/m² totalyta	99	218	266	328
Soliditet (%)	34	33	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 215	-283	478	-91
Nettoomsättning (tkr)	12 813	13 075	12 964	12 853

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 214 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 525 186
summa balanserat resultat	**8 740 021**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	156 155
att i ny räkning överförs	**8 496 176**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	12 812 669	13 074 974
Övriga rörelseintäkter	Not 2	112 644	3 417
Summa rörelseintäkter		**12 925 313**	**13 078 391**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-6 889 953	-9 517 483
Övriga externa kostnader	Not 4	-335 857	-336 361
Personalkostnader	Not 5	-130 548	-222 360
Avskrivningar	Not 6	-962 160	-607 697
Summa rörelsekostnader		**-8 318 517**	**-10 683 901**
RÖRELSERESULTAT		**4 606 797**	**2 394 490**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 364	396 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 396 325	-3 074 594
Summa finansiella poster		**-1 391 961**	**-2 677 945**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**3 214 835**	**-283 455**
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	-2 340
		0	**-2 340**
ÅRETS RESULTAT		**3 214 835**	**-285 795**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	197 277 495	198 222 813
Maskiner och inventarier	Not 8	107 496	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**197 384 991**	**198 222 813**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
		5 000	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**197 389 991**	**198 227 813**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 587	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 250 846	3 908 967
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	111 744	0
Summa kortfristiga fordringar		**4 365 177**	**3 908 967**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 606 442	1 603 927
Summa kassa och bank		**4 606 442**	**1 603 927**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 971 620**	**5 512 894**
SUMMA TILLGÅNGAR		**206 361 611**	**203 740 707**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 859 540	10 178 617
Summa bundet eget kapital		**62 357 510**	**64 676 587**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 525 186	3 491 904
Årets resultat		3 214 835	-285 795
Summa fritt eget kapital		**8 740 021**	**3 206 109**
SUMMA EGET KAPITAL		**71 097 530**	**67 882 695**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	133 370 000	133 418 329
Summa långfristiga skulder		**133 370 000**	**133 418 329**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		430 243	792 328
Skatteskulder		899	0
Övriga skulder		64 979	63 081
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	1 397 959	1 584 273
Summa kortfristiga skulder		**1 894 080**	**2 439 682**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**206 361 611**	**203 740 707**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	173 173 600	173 173 600
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	250	500
Hissanläggning	10, 25	10, 25
Garage/parkering	10	10
Kabel-TV	20	20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Trädgård	25	25
Inventarier	5	10

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

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	10 537 477	10 807 668
Årsavgifter - lokaler	99 450	102 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 143 747	1 144 840
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror parkering	76 000	76 350
Hyror garage	817 100	820 800
Hyror förråd	29 475	18 150
Värmeintäkter	31 150	39 946
Gemensamhetslokal	52 225	43 585
Gästlägenhet	4 300	0
Öresutjämning	146	35
	12 812 669	**13 074 974**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Försäkringsersättning	111 744	0
Återbäring Allframtid	0	3 417
Övriga intäkter	900	0
	112 644	**3 417**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	300 725	245 921
Fastighetsskötsel beställning	32 259	13 309
Fastighetsskötsel gård entreprenad	243 656	197 682
Fastighetsskötsel gård beställning	94 179	72 709
Snöröjning/sandning	153 268	93 560
Städning entreprenad	314 266	314 266
Städning enligt beställning	4 871	7 997
Mattvätt/Hyrmattor	78 900	78 929
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 648
Hissbesiktning	64 542	18 696
Gemensamma utrymmen	45 997	17 355
Garage	2 996	0
Gård	4 055	0
Serviceavtal	116 573	78 020
Förbrukningsmateriel	74 891	70 163
Störningsjour och larm	36 456	39 494
Brandskydd	1 397	0
	1 569 028	**1 260 747**
Reparationer		
Brf Lägenheter	23 975	475
Förskola	375	1 887
Gemensamma utrymmen	2 807	0
Tvättstuga	28 649	84 051
Sophantering/återvinning	3 587	4 062
Entré/trapphus	8 548	10 468
Lås	37 908	39 714
VVS	60 006	14 487
Värmeanläggning/undercentral	15 646	800
Ventilation	19 406	60 083
Elinstallationer	6 294	27 960
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 459	0
Hiss	77 079	73 119
Tak	2 766	0
Fasad	0	950
Fönster	2 698	4 212
Balkonger/altaner	0	33 865
Mark/gård/utemiljö	5 221	2 778
Garage/parkering	2 714	8 894
Skador/klotter/skadegörelse	1 436	2 901
Vattenskada	160 414	66 947
	461 988	**437 654**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	492 280
Tvättstuga	47 575	0
Entré/trapphus	0	148 800
VVS	0	117 180
Ventilation	91 090	178 970
Elinstallationer	0	47 877
Hiss	17 490	0
Tak	0	118 483
Balkonger/altaner	0	1 318 168
Mark/gård/utemiljö	0	297 320
	156 155	**2 719 077**

Not 3 fort	2015	2014
Taxebundna kostnader		
El	454 374	414 141
Värme	1 342 852	1 212 911
Vatten	204 319	204 413
Sophämtning/renhållning	136 257	132 717
Grovsopor	38 673	47 124
	2 176 474	**2 011 306**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	126 226	164 781
Tomträttsavgäld	2 047 300	2 559 125
Kabel-TV	37 572	47 048
Bredband	7 499	13 596
	2 218 596	**2 784 551**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**307 711**	**304 149**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**6 889 953**	**9 517 483**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	3 000	5 582
Medlemsinformation	0	1 115
Tele- och datakommunikation	3 485	6 014
Revisionsarvode extern revisor	38 440	6 040
Föreningskostnader	15 731	4 588
Fritids- och trivselkostnader	6 683	2 876
Förvaltningsarvode	208 082	202 805
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 000
Administration	9 580	3 921
Korttidsinventarier	39 450	42 414
Konsultarvode	3 165	40 524
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	16 480
	335 857	**336 361**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvoden	77 733	150 000
Internrevisor	5 325	8 100
Övriga arvoden	14 025	18 338
Löner	4 700	0
Kostnadsersättningar	74	0
Sociala kostnader	28 691	45 922
	130 548	**222 360**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2015**	**2014**
Byggnad	835 140	417 570
Förbättringar	94 989	116 410
Markanläggning	15 189	15 189
Inventarier	16 842	58 528
	962 160	**607 697**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	212 736 175	212 736 175
Utgående anskaffningsvärde	**212 736 175**	**212 736 175**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 513 362	-13 964 194
Årets avskrivningar enligt plan	-945 318	-549 169
Utgående avskrivning enligt plan	**-15 458 680**	**-14 513 362**
Planenligt restvärde vid årets slut	**197 277 495**	**198 222 813**
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 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	644 397	644 397
Nyanskaffningar	124 338	0
Utgående anskaffningsvärde	**768 735**	**644 397**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-644 397	-585 869
Årets avskrivningar enligt plan	-16 842	-58 528
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-661 239**	**-644 397**
Redovisat restvärde vid årets slut	**107 496**	**0**

Not 9 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPPAERSINNEHAV	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	63 369	62 852
Skattefordran	0	2 663
Klientmedel hos SBC	4 187 477	3 843 452
	4 250 846	**3 908 967**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar	111 744	0
	111 744	**0**

Not 12 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	7 859 540	0	-2 319 077	10 178 617
S:a bundet eget kapital	**62 357 510**	**0**	**-2 319 077**	**64 676 587**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 525 186	0	2 033 282	3 491 904
Årets resultat	3 214 835	3 214 835	285 795	-285 795
S:a fritt eget kapital	**8 740 021**	**3 214 835**	**2 319 077**	**3 206 109**
S:a eget kapital	**71 097 530**	**3 214 835**	**0**	**67 882 695**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	10 178 617	10 979 309
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 719 077	-1 200 692
Vid årets slut	**7 859 540**	**10 178 617**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken		0	10 000 000	Löst lån
Handelsbanken		0	15 000 000	Löst lån
Handelsbanken		0	10 000 000	Löst lån
Swedbank		0	42 095 000	Löst lån
Swedbank		0	20 448 329	Löst lån
Swedbank		0	21 000 000	Löst lån
Swedbank		0	14 875 000	Löst lån
Nordea	0,190 %	25 000 000	0	Rörligt
Nordea	0,190 %	108 370 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**133 370 000**	**133 418 329**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		133 370 000	**133 418 329**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 370 000 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Arvoden	71 600	84 168
Sociala avgifter	22 258	26 445
Ränta	23 743	203 536
Vattenskada	66 824	49 553
Förutbetalda avgifter och hyror	1 213 534	1 220 572
	1 397 959	**1 584 274**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24/4 2016

Annika Blekemo
Ledamot

Johan Böhlin
Ledamot

Thomas Härmark
Ledamot

Hunter Mabon
Ledamot

Eva Nobel
Ledamot

Frida Påhlson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2016

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 2015.

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.

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 2015 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 2015.

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 3 maj 2016

Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

Lars Winberg
Internrevisor

Fullmakt

ges till _____

för att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

ort _____ den ____ / ____ 20____

namnteckning

namnförtydligande

förening _____ **lägenhet nr** _____

Om ombud, fullmakt m.m.

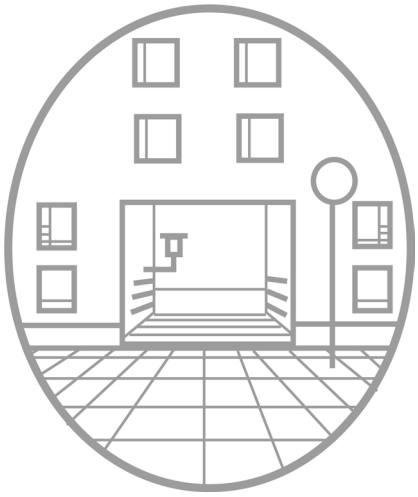
En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.



BRF Klarbäret
Ruddammsvägen 11, 114 21 Stockholm
Org.nr 716420-4799
www.brfklarbaret.se
e-post: styrelsen@brfklarbaret.se