

Revisorer

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

Valberedning

Erik Dahlman	Sammanställande
Barbro Johansson	
Harald Norborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

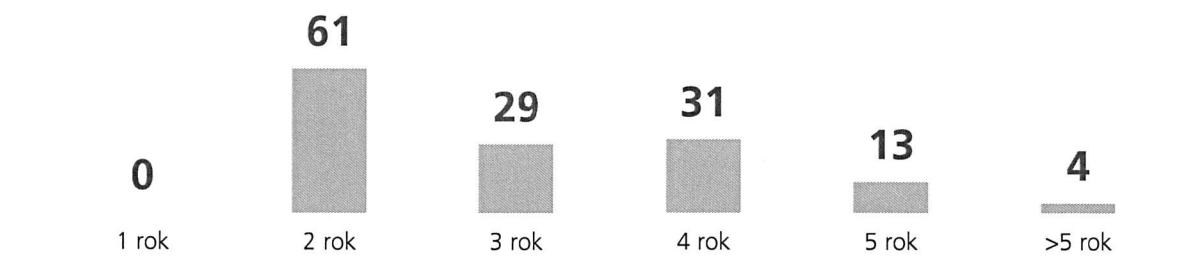
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 784 m², varav 12 235 m² utgör lägenhetsyta och 2 549 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Barnomsorg	445 m ²	2021-09-30
Kontor	26 m ²	2018-12-31
Kontor	84 m ²	2018-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal tillgänglig för våra medlemmar, Bigarråv. 8
Pingisrum	Beläget i källaren på Bigarråv. 11
Gym/Träningslokal	Beläget på Ruddammsv 23-25

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Modernisering av hiss	2018	Modernisering av hissen på Ruddammsvägen 19 är gjord
Tvättstugor	2017	Delar av maskinparken är utbytt.
Stenläggning	2017	Nya stenplattor har lagts utanför Bigarråv 9 och 11.
Träd	2017	Samtliga träd längs Ruddammsvägen har beskurits.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönsterbleck	2018	26 st fönsterbleck byts ut på Bigarråvagen 9.
Målning av fönster på gårdshus	2018	Vissa fönster på husen målas.
Tvättstugor	2018	Fortsatt modernisering av maskinparken i tvättstugorna.
Takmålning	2019	Takmålning Bigarråvagen 5-7 och 8.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Fortsatt låga räntor under året gör att den räntebuffert föreningen har nu är 6,3 miljoner. Denna buffert är tänkt att användas för att möta ökade räntekostnader när räntorna höjs.

Årets underhållsarbeten var även detta år under vad vi budgeterar med. Överskottet sparas i den underhållsfond vi har för framtida underhåll, Underhållsfonden är nu 1,9 miljoner.

Våra likvida medel är placerade på räntekonton.

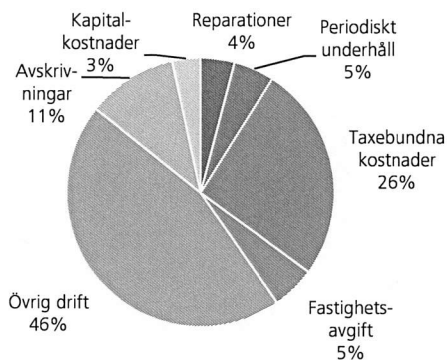
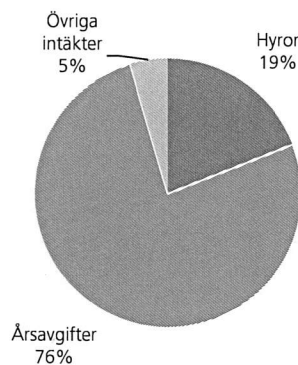
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 667 894	8 793 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 330 285	12 288 832
Finansiella intäkter	43 496	7 436
Minskning kortfristiga fordringar	0	103 397
Ökning av kortfristiga skulder	0	343 114
	12 373 781	12 742 778
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 445 582	7 658 603
Finansiella kostnader	298 789	140 201
Ökning av kortfristiga fordringar	117 003	0
Minskning av långfristiga skulder	0	70 000
Minskning av kortfristiga skulder	307 874	0
	8 169 248	7 868 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	17 872 428	13 667 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 204 534	4 873 975

*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 1 315 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 räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 210
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	803	858	880
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 527	2 336	2 100	2 102
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 759	10 759	10 759	10 763
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	32	29
Värmekostnad/m ² totalyta	92	94	95	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	9	99	218
Soliditet (%)	37	36	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 676	3 544	3 215	-283
Nettoomsättning (tkr)	11 790	12 279	12 813	13 075

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 235 m² bostäder och 2 549 m² lokaler.

Förändringar 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	8 143 010	0	39 625	8 103 385
S:a bundet eget kapital	62 640 980	0	39 625	62 601 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 000 973	0	3 504 797	8 496 176
Årets resultat	3 676 368	3 676 368	-3 544 422	3 544 422
S:a fritt eget kapital	15 677 341	3 676 368	-39 625	12 040 597
S:a eget kapital	78 318 320	3 676 368	0	74 641 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 676 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 000 973
summa balanserat resultat	15 677 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	400 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-425 343
att i ny räkning överförs	15 651 998

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 789 967	12 279 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540 318	9 831
Summa rörelseintäkter		12 330 285	12 288 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 960 653	-7 163 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 964	-303 727
Personalkostnader	Not 6	-162 965	-190 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-953 042	-953 042
Summa rörelsekostnader		-8 398 624	-8 611 645
RÖRELSERESULTAT		3 931 660	3 677 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 496	7 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 789	-140 201
Summa finansiella poster		-255 293	-132 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 676 368	3 544 422
ÅRETS RESULTAT		3 676 368	3 544 422

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	195 421 146	196 349 320
Maskiner och inventarier	Not 9	57 761	82 628
Summa materiella anläggningstillgångar		195 478 906	196 431 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 483 906	196 436 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 239	10 424
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 009 177	3 724 638
Summa kortfristiga fordringar		5 013 417	3 735 062
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 050 318	10 007 135
Summa kassa och bank		13 050 318	10 007 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 063 734	13 742 197
SUMMA TILLGÅNGAR		213 547 641	210 179 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 143 010	8 103 385
Summa bundet eget kapital		62 640 980	62 601 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 000 973	8 496 176
Årets resultat		3 676 368	3 544 422
Summa fritt eget kapital		15 677 341	12 040 597
SUMMA EGET KAPITAL		78 318 320	74 641 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	133 300 000	133 300 000
Summa långfristiga skulder		133 300 000	133 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		335 754	693 428
Skatteskulder		280 698	151 052
Övriga skulder		100 409	196 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 212 459	1 196 401
Summa kortfristiga skulder		1 929 320	2 237 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 547 641	210 179 146

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	250	250
Hissanläggning	10,25	10,25
Garage/parkering	10	10
Kabel-TV	20	20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Trädgård	25	25
Inventarier	5	5

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	9 327 842	9 856 599
Årsavgifter - lokaler	88 034	93 024
Hyror lokaler momspliktiga	1 381 062	1 274 984
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror parkering	76 800	77 600
Hyror garage	810 000	810 600
Hyror förråd	60 600	60 350
Elintäkter	4 800	800
Värmeintäkter	0	23 363
Gemensamhetslokal	18 200	59 925
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	0
Öresutjämning	29	156
	11 789 967	12 279 001

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	84 688	0
	Försäkringsersättning	449 753	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	5 217
	Övriga intäkter	5 877	4 614
		540 318	9 831

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	324 670	320 813
	Fastighetsskötsel beställning	17 993	32 662
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	130 202	130 202
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 223	46 773
	Snöröjning/sandning	197 114	161 437
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	1 810	7 263
	Mattvätt/Hyrmattor	82 765	81 131
	Sotning	1 481	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	97 960
	Hissbesiktning	17 814	32 504
	Gemensamma utrymmen	2 418	1 867
	Garage	2 680	0
	Sophantering	3 386	0
	Gård	20 556	7 995
	Serviceavtal	92 071	169 624
	Förbrukningsmateriel	21 845	41 352
	Fordon	0	10
		1 245 294	1 445 859
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 240	11 733
	Lokaler	0	4 659
	Förskola	9 679	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 667
	Tvättstuga	13 332	56 784
	Lås	11 772	3 435
	VVS	16 221	6 638
	Värmeanläggning/undercentral	10 871	0
	Ventilation	28 544	8 438
	Elinstallationer	10 011	8 866
	Hiss	52 299	46 030
	Fönster	9 311	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 935
	Vattenskada	187 954	272 533
		351 234	445 719

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2017	2016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	173 600
	Lokaler	0	18 099
	Gemensamma utrymmen	0	18 755
	Tvättstuga	108 744	29 039
	Entré/trapphus	23 207	69 701
	Ventilation	78 289	0
	Elinstallationer	39 476	0
	Hiss	0	45 384
	Tak	0	5 797
	Fönster	33 028	0
	Mark/gård/utemiljö	142 600	0
		425 343	360 375
	Taxebundna kostnader		
	El	487 211	456 524
	Värme	1 366 505	1 386 334
	Vatten	244 369	232 382
	Sophämtning/renhållning	151 914	151 789
	Grovsopor	5 776	6 263
		2 255 775	2 233 292
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 307	131 940
	Tomträttsavgäld	2 047 300	2 047 300
	Kabel-TV	38 241	37 765
	Bredband	3 809	3 809
		2 218 657	2 220 815
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	464 350	457 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 960 653	7 163 923
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 100	1 532
	Tele- och datakommunikation	14 362	2 319
	Juridiska åtgärder	13 794	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 364	29 760
	Föreningskostnader	5 982	10 252
	Styrelseomkostnader	5 200	7 981
	Fritids- och trivselkostnader	10 509	10 380
	Förvaltningsarvode	223 618	216 565
	Administration	5 795	5 386
	Konsultarvode	0	11 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 240	8 240
		321 964	303 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 080	145 300
	Löner	7 600	0
	Sociala kostnader	38 285	45 653
		162 965	190 953
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	835 140	835 140
	Förbättringar	77 846	77 846
	Markanläggning	15 189	15 189
	Inventarier	24 868	24 868
		953 042	953 042
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 736 175	212 736 175
	Utgående anskaffningsvärde	212 736 175	212 736 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 386 855	-15 458 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 175	-928 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 315 029	-16 386 855
	Planenligt restvärde vid årets slut	195 421 146	196 349 320
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 182 000	168 182 000
	Taxeringsvärde mark	239 765 000	239 765 000
		407 947 000	407 947 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	379 659 000	379 659 000
	Lokaler	28 288 000	28 288 000
		407 947 000	407 947 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9		2017-12-31	2016-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		768 735	768 735
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		768 735	768 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-686 107	-661 239
Årets avskrivningar enligt plan		-24 867	-24 867
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-710 974	-686 106
Redovisat restvärde vid årets slut		57 761	82 629
Not 10		2017-12-31	2016-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11		2017-12-31	2016-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		187 067	63 879
Klientmedel hos SBC		4 822 110	3 660 759
		5 009 177	3 724 638
Not 12		2017-12-31	2016-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		8 103 385	7 859 540
Reservering enligt stadgar		0	0
Reservering enligt stämmobeslut		400 000	400 000
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-360 375	-156 155
Vid årets slut		8 143 010	8 103 385
Not 13			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	0,107%	108 300 000	108 300 000
Nordea	0,108 %	25 000 000	25 000 000
Summa skulder till kreditinstitut		133 300 000	133 300 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		133 300 000	133 300 000
			Villkors- ändringsdag
			2018-11-28
			2018-12-03

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 300 000 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	173 173 600	173 173 600
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	6 500	0
	Arvoden	10 080	0
	Sociala avgifter	4 320	0
	Ränta	12 551	14 502
	Avgifter och hyror	1 179 008	1 181 899
		1 212 459	1 196 401

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbete planerade.

Styrelsens underskrifter

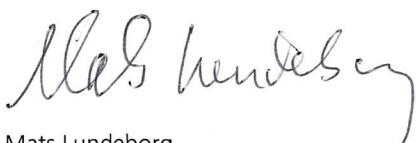
STOCKHOLM den 11 / 4 2018



Annika Blekemo
Ledamot



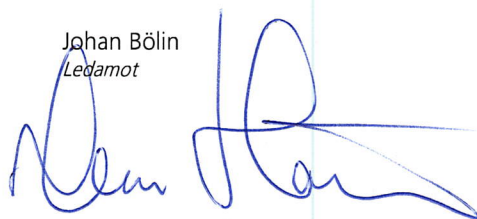
Henrik Engström
Ledamot



Mats Lundeborg
Ledamot



Eva Nobel
Ledamot



Johan Bölin
Ledamot

Thomas Härmark
Ledamot

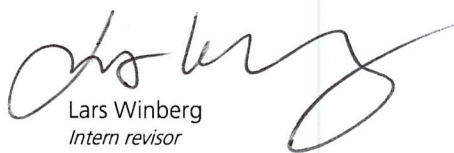


Hunter Mabon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2018



Margareta Morén
Extern revisor



Lars Winberg
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	9 445 000	9 856 599	10 267 000
Årsavgifter - lokaler	89 000	93 024	97 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 381 000	1 274 984	1 143 000
Hyror lokaler	21 000	21 600	22 000
Hyror parkering	76 000	77 600	77 000
Hyror garage	810 000	810 600	803 000
Hyror förråd	60 000	60 350	25 000
Elintäkter	4 500	800	0
Värmeintäkter	31 000	23 363	31 000
Gemensamhetslokal	40 000	59 925	35 000
Öresutjämning	0	156	0
Fakturerade kostnader	100 000	0	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 217	3 500
Övriga intäkter	0	4 614	0
	12 057 500	12 288 832	12 503 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-328 000	-320 813	-327 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-32 662	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-134 000	-130 202	-133 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-46 773	-60 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-161 437	-140 000
Städning entreprenad	-321 000	-314 266	-321 000
Städning enligt beställning	-10 000	-7 263	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-82 000	-81 131	-81 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-97 960	60 000
Hissbesiktning	-17 000	-32 504	-19 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-1 867	-15 000
Gård	-5 000	-7 995	-5 000
Serviceavtal	-133 000	-169 624	-130 000
Förbrukningsmateriel	-70 000	-41 352	-70 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Fordon	0	-10	0
	-1 355 000	-1 445 859	-1 276 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-11 733	-400 000
Lokaler	0	-4 659	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 667	0
Tvättstuga	0	-56 784	0
Lås	0	-3 435	0
VVS	0	-6 638	0
Ventilation	0	-8 438	0
Elinstallationer	0	-8 866	0
Hiss	0	-46 030	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 935	0
Vattenskada	0	-272 533	0
	-200 000	-445 719	-400 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	-173 600	-1 000 000
Lokaler	0	-18 099	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 755	0
Tvättstuga	0	-29 039	0
Entré/trapphus	0	-69 701	0
Hiss	0	-45 384	0
Tak	0	-5 797	0
	-1 000 000	-360 375	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-467 000	-456 524	-467 000
Värme	-1 394 000	-1 386 334	-1 372 000
Vatten	-215 000	-232 382	-205 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-151 789	-130 000
Grovsopor	-20 000	-6 263	-20 000
	-2 246 000	-2 233 292	-2 194 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-135 000	-131 940	-129 000
Tomträttsavgäld	-2 047 300	-2 047 300	-2 047 300
Kabel-TV	-39 000	-37 765	-39 000
Bredband	-4 000	-3 809	-5 000
	-2 225 300	-2 220 815	-2 220 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-463 406	-457 864	-312 000
	-463 406	-457 864	-312 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-1 532	-5 000
Medlemsinformation	0	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 319	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-29 760	-39 000
Föreningskostnader	-15 000	-10 252	-10 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 981	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-10 380	-3 000
Förvaltningsarvode	-224 000	-216 565	-215 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-5 386	-10 000
Korttidsinventarier	-20 000	0	-50 000
Konsultarvode	-10 000	-11 313	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 200	-8 240	-8 200
	-349 200	-303 727	-375 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-131 400	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-6 300	-8 000
Övriga arvoden	-30 000	-7 600	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-59 000	-45 653	-59 000
	-247 000	-190 953	-247 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-835 140	-417 570	-997 000
Förbättringar	-78 000	-77 846	-78 000
Markanläggning	-15 000	-15 189	-15 000
Inventarier	-25 000	-24 868	-25 000
	-953 140	-535 472	-1 115 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 039 046	-8 194 075	-9 139 500
RÖRELSERESULTAT	3 018 454	4 094 757	3 364 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 661	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	265	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	510	0
Låneräntor	-2 667 000	-140 079	-2 670 000
Övriga räntekostnader	0	-122	0
	-2 667 000	-132 765	-2 665 000
RESULTAT	351 454	3 961 992	699 000

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2017.

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 2017 och avdess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den intern revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

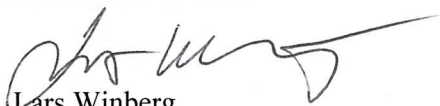
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 2 maj 2018



Margretha Morén
Auktoriserad revisor



Lars Winberg
Internrevisor