



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Klarbäret

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 Bölin	Ledamot
Henrik Engström	Ledamot
Thomas Härmark	Ledamot
Mats Lundeborg	Ledamot
Hunter Mabon	Ledamot
Eva Nobel	Ledamot

Frida Pahlsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén
Lars Winberg
Ingrid Olofsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO Stockholm

Valberedning

Erik Dahlman
Barbro Johansson
Harald Norborg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

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

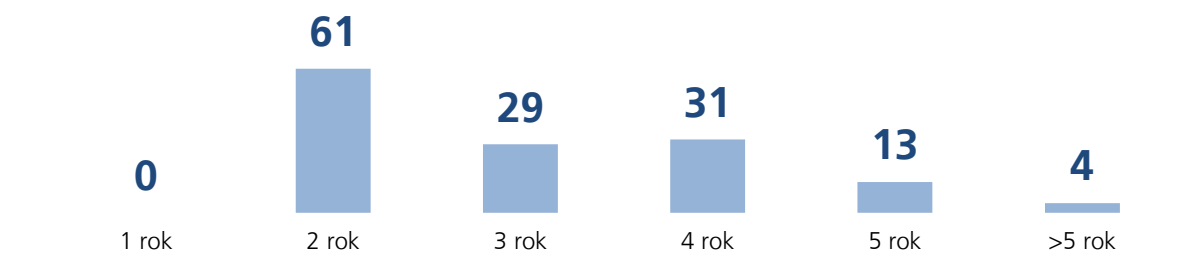
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1992.

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	2019-12-31
Kontor	84 m ²	2019-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Pingisrum

Gym/Träningslokal

Kommentar

Föreningslokal tillgänglig för våra medlemmar, Bigarråv. 8

Beläget i källaren på Bigarråv. 11

Beläget på Ruddammsv 23-25

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsanläggningar	2018	Anläggningarna har setts över, vissa komponenter utbytt.
Värmeanläggning	2018	Cirkulationspump utbytt.
Garageport	2018	Fjärrstyrning av garageport bytt
Byte av fönsterbleck	2018	26 st fönsterbleck är utbytt på Bigarråvägen 9
Tvättstugor	2018	Delar av maskinparken är utbytt.
Träd	2018	Ett träd på bigarråvägen har tagits bort. Två har planterats.
Modernisering av hiss	2018	Modernisering av hissen på Ruddammsvägen 29 är gjord
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2019	Takmålning Bigarråvägen 5-7 och 8.
Målning av fönster på gårdshus	2019	Vissa fönster på husen målas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
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
Tvätt Entrémattor	Carpeting
Ventilation	Västberga Vent Service
Internet/TV/Telefoni	Bahnhof

Föreningens ekonomi

Fortsatt låga räntor har medfört att den buffert vi har för att möta högre räntor i framtiden nu uppgår till 7,2 miljoner. Styrelsen har beslutat att minska beloppet vi avsätter till denna räntebuffert med 50 %. Räntebufferten är nu så stor att styrelsen inte finner det försvarbart att avsätta samma belopp som tidigare. Detta innebär att vi har utrymme för att sänka avgifterna ytterligare under 2019. Styrelsen har vid denna skrivelse dock ej beslutat om detta.

Den periodiska underhållskostnaden uppgick under året till 800 000 kr. Vi budgeterar varje år med en kostnad om 1 miljon och belopp som ej använts placeras i vårt buffertkonto för underhållskostnader. Denna innehåller per 1/1 2019, 2,2 miljoner.

Föreningen har under året amorterat 9,45 miljoner på våra lån. Våra lån är nu 123 miljoner vilket ger en lånenivå på under 10 000 kr/m² BOA. Detta anses av många vara en rimlig nivå. Totalt har föreningen sedan starten amorterat 50.5 miljoner.

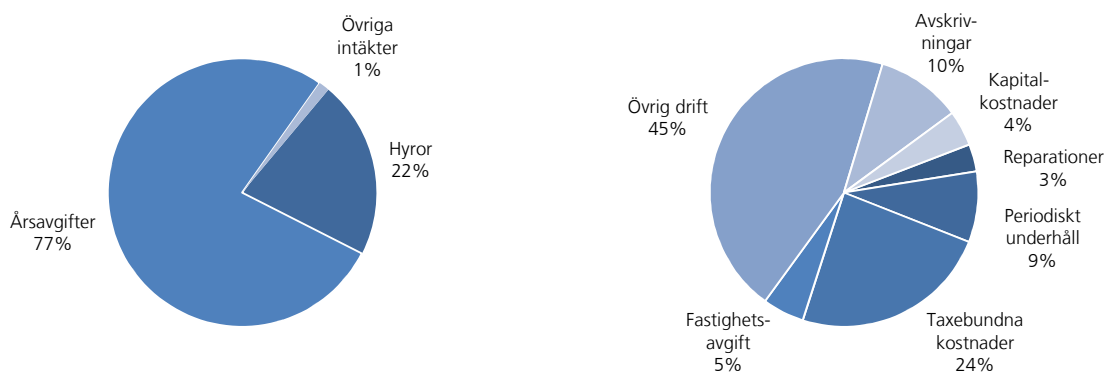
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 872 428	13 667 894
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 132 002	12 330 285
Finansiella intäkter	47 399	43 496
	11 179 402	12 373 781
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 000 756	7 445 582
Finansiella kostnader	394 906	298 789
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 237	117 003
Minskning av långfristiga skulder	9 450 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	39 890	307 874
	17 914 789	8 169 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 137 040	17 872 428
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 735 387	4 204 534

*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 1 337 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

Ett kollektiv avtal om bredband har tecknats och installerat, samtliga medlemmar har tillgång till Internet via Internetleverantören Bahnhof. Föreningen äger nu hela nätverket i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 209
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 212

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	760	803	858
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 559	2 527	2 336	2 100
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 996	10 759	10 759	10 759
Elkostnad/m ² totalyta	33	33	31	32
Värmekostnad/m ² totalyta	93	92	94	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	20	9	99
Soliditet (%)	39	37	36	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 829	3 676	3 544	3 215
Nettoomsättning (tkr)	10 991	11 790	12 279	12 813

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	8 117 667	0	-25 343	8 143 010
S:a bundet eget kapital	62 615 637	0	-25 343	62 640 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 702 684	0	3 701 711	12 000 973
Årets resultat	1 829 297	1 829 297	-3 676 368	3 676 368
S:a fritt eget kapital	17 531 980	1 829 297	25 343	15 677 341
S:a eget kapital	80 147 617	1 829 297	0	78 318 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 829 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 702 683
summa balanserat resultat	17 531 980

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	800 322
att i ny räkning överförs	17 932 302

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 991 030	11 789 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 973	540 318
Summa rörelseintäkter		11 132 002	12 330 285
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 504 222	-6 960 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 604	-321 964
Personalkostnader	Not 6	-148 931	-162 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-954 442	-953 042
Summa rörelsekostnader		-8 955 199	-8 398 624
RÖRELSERESULTAT		2 176 804	3 931 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 399	43 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 906	-298 789
Summa finansiella poster		-347 507	-255 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 829 297	3 676 368
ÅRETS RESULTAT		1 829 297	3 676 368

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	194 492 971	195 421 146
Inventarier	Not 9	59 493	57 761
Summa materiella anläggningstillgångar		194 552 464	195 478 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 557 464	195 483 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13	4 239
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 671 852	5 009 177
Summa kortfristiga fordringar		3 671 865	5 013 417
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 657 719	13 050 318
Summa kassa och bank		7 657 719	13 050 318
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 329 583	18 063 734
SUMMA TILLGÅNGAR		205 887 047	213 547 641

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 117 667	8 143 010
Summa bundet eget kapital		62 615 637	62 640 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 702 684	12 000 973
Årets resultat		1 829 297	3 676 368
Summa fritt eget kapital		17 531 980	15 677 341
SUMMA EGET KAPITAL		80 147 617	78 318 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	123 850 000	133 300 000
Summa långfristiga skulder		123 850 000	133 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		435 501	335 754
Skatteskulder		135 362	280 698
Övriga skulder		90 185	100 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 228 382	1 212 459
Summa kortfristiga skulder		1 889 430	1 929 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 887 047	213 547 641

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	8 524 952	9 327 842
Årsavgifter - lokaler	80 456	88 034
Hyror lokaler momspliktiga	1 398 754	1 381 062
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror parkering	76 800	76 800
Hyror garage	823 200	810 000
Hyror förråd	60 600	60 600
Elintäkter	3 600	4 800
Gemensamhetslokal	0	18 200
Avgift andrahandsuthyrning	1 000	1 000
Öresutjämning	67	29
	10 991 030	11 789 967

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	109 149	84 688
	Försäkringsersättning	0	449 753
	Återbäring försäkringsbolag	4 826	0
	Övriga intäkter	26 998	5 877
		140 973	540 318
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	330 193	324 670
	Fastighetsskötsel beställning	7 918	17 993
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	319 707	130 202
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 050	14 223
	Snöröjning/sandning	63 538	197 114
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	4 811	1 810
	Mattvätt/Hyrmattor	82 193	82 765
	Sotning	0	1 481
	Hissbesiktning	16 143	17 814
	Myndighetstillsyn	12 400	0
	Gemensamma utrymmen	14 718	2 418
	Garage	0	2 680
	Sophantering	0	3 386
	Gård	604	20 556
	Serviceavtal	92 071	92 071
	Förbrukningsmateriel	44 439	21 845
		1 334 049	1 245 294
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 246	1 240
	Lokaler	1 453	0
	Förskola	17 867	9 679
	Tvättstuga	38 614	13 332
	Entré/trapphus	10 237	0
	Lås	6 437	11 772
	VVS	71 549	16 221
	Värmeanläggning/undercentral	1 950	10 871
	Ventilation	57 861	28 544
	Elinstallationer	14 567	10 011
	Bredband	2 480	0
	Hiss	31 974	52 299
	Fönster	0	9 311
	Mark/gård/utemiljö	28 797	0
	Skador/klotter/skadegörelse	942	0
	Vattenskada	0	187 954
		312 975	351 234

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018	2017
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	57 660	0
	Tvättstuga	0	108 744
	Entré/trapphus	29 818	23 207
	Ventilation	114 947	78 289
	Elinstallationer	0	39 476
	Bredband	80 787	0
	Hiss	464 256	0
	Fönster	0	33 028
	Mark/gård/utemiljö	0	142 600
	Garage/parkering	52 855	0
		800 322	425 343
	Taxebundna kostnader		
	El	481 239	487 211
	Värme	1 374 811	1 366 505
	Vatten	249 381	244 369
	Sophämtning/renhållning	129 740	151 914
	Grovsopor	6 574	5 776
		2 241 744	2 255 775
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 307	129 307
	Självrisk	89 600	0
	Tomträttsavgäld	2 047 300	2 047 300
	Kabel-TV	38 927	38 241
	Bredband	42 612	3 809
		2 347 746	2 218 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	467 386	464 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 504 222	6 960 653

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	2 100
	Tele- och datakommunikation	2 419	14 362
	Juridiska åtgärder	1 659	13 794
	Revisionsarvode extern revisor	31 000	32 364
	Föreningskostnader	3 203	5 982
	Styrelseomkostnader	0	5 200
	Fritids- och trivselkostnader	7 165	10 509
	Förvaltningsarvode	230 888	223 618
	Administration	57 552	5 795
	Konsultarvode	4 399	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 400	8 240
		347 604	321 964

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 260	117 080
	Löner	-3 200	7 600
	Sociala kostnader	35 871	38 285
		148 931	162 965

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	835 140	835 140
	Förbättringar	77 846	77 846
	Markanläggning	15 189	15 189
	Inventarier	26 268	24 868
		954 442	953 042

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-17 315 029	-16 386 855
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 175	-928 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 243 204	-17 315 029
	Planenligt restvärde vid årets slut	194 492 971	195 421 146
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	768 735	768 735	
	Nyanskaffningar	28 000	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	796 735	768 735	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-710 974	-686 107	
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 268	-24 868	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-737 242	-710 975	
	Redovisat restvärde vid årets slut	59 493	57 760	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000	
		5 000	5 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	192 530	187 067	
	Klientmedel hos SBC	3 479 322	4 822 110	
		3 671 852	5 009 177	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	8 143 010	8 103 385	
	Reservering enligt stadgar	0	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-425 343	-360 375	
	Vid årets slut	8 117 667	8 143 010	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,326 %	108 300 000	108 300 000	2019-11-28
	Nordea 0,354 %	15 550 000	25 000 000	2019-12-03
	Summa skulder till kreditinstitut	123 850 000	133 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		123 850 000	133 300 000	

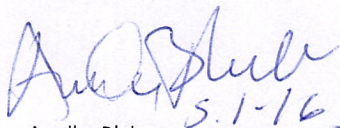
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 850 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	173 173 600	173 173 600
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	0	6 500
	Arvoden	52 800	10 080
	Sociala avgifter	16 588	4 320
	Ränta	37 778	12 551
	Avgifter och hyror	1 121 216	1 179 008
		1 228 382	1 212 459

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Tak och vissa fönster ska under 2019 målas.

Styrelsens underskrifter

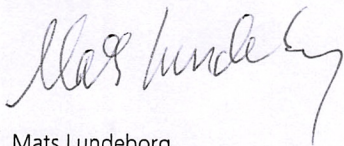
STOCKHOLM den 20 / 3 2019



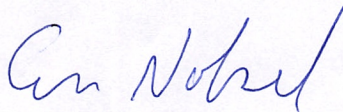
Annika Blekemo
Ledamot



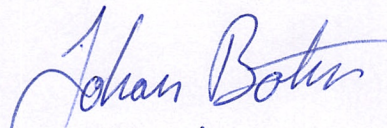
Henrik Engström
Ledamot



Mats Lundeberg
Ledamot



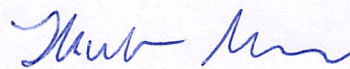
Eva Nobel
Ledamot



Johan Bölin
Ledamot

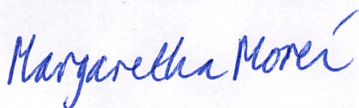


Thomas Härmark
Ledamot

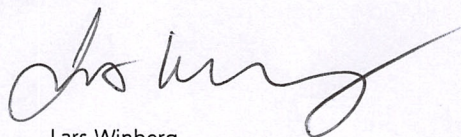


Hunter Mabon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor
BDO



Lars Winberg
Intern revisor

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.

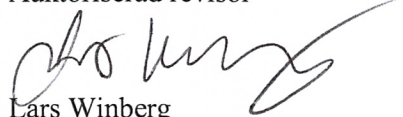
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10 april 2019

Margaretha Morén

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor



Lars Winberg
Internrevisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Årsavgifter	8 076 000	8 524 952	8 973 000
Årsavgifter - lokaler	76 000	80 456	84 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 398 000	1 398 754	1 381 000
Hyror lokaler	21 000	21 600	21 000
Hyror parkering	76 000	76 800	76 000
Hyror garage	823 000	823 200	810 000
Hyror förråd	60 000	60 600	60 000
Elintäkter	4 000	3 600	4 500
Värmeintäkter	31 000	0	31 000
Gemensamhetslokal	50 000	0	50 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 000	0
Öresutjämning	0	67	0
Fakturerade kostnader	100 000	109 149	100 000
Återbäring försäkringsbolag	0	4 826	0
Övriga intäkter	0	26 998	0
	10 715 000	11 132 002	11 590 500

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-339 000	-330 193	-331 000
Fastighetsskötsel beställning	-28 000	-7 918	-30 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-136 000	-319 707	-134 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-52 000	-31 050	-60 000
Snöröjning/sandning	-180 000	-63 538	-180 000
Städning entreprenad	-328 000	-314 266	-321 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 811	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-87 000	-82 193	-83 000
Sotning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-19 000	-16 143	-33 000
Myndighetstillsyn	0	-12 400	0
Gemensamma utrymmen	-17 000	-14 718	-15 000
Garage	-2 000	0	0
Sopphantering	-2 000	0	0
Gård	-11 000	-604	-10 000
Serviceavtal	-96 000	-92 071	-125 000
Förbrukningsmateriel	-47 000	-44 439	-50 000
Störningsjour och larm	-13 000	0	-5 000
	-1 364 000	-1 334 049	-1 387 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-213 000	-28 246	200 000
Lokaler	0	-1 453	0
Förskola	0	-17 867	0
Tvättstuga	0	-38 614	0
Entré/trapphus	0	-10 237	0
Lås	0	-6 437	0
VVS	0	-71 549	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 950	0
Ventilation	0	-57 861	0
Elinstallationer	0	-14 567	0
Bredband	0	-2 480	0
Hiss	0	-31 974	0
Mark/gård/utemiljö	0	-28 797	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-942	0
	-213 000	-312 975	200 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-57 660	-1 000 000
Entré/trapphus	0	-29 818	0
Ventilation	0	-114 947	0
Bredband	0	-80 787	0
Hiss	0	-464 256	0
Garage/parkering	0	-52 855	0
	0	-800 322	-1 000 000

Taxebundna kostnader

El	-508 000	-481 239	-491 000
Värme	-1 424 000	-1 374 811	-1 411 000
Vatten	-245 000	-249 381	-249 000
Sophämtning/renhållning	-159 000	-129 740	-150 000
Grovsopor	-7 000	-6 574	-12 000
	-2 343 000	-2 241 744	-2 313 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-135 000	-129 307	-132 000
Självrisk	0	-89 600	0
Tomträttsavgäld	-2 048 000	-2 047 300	-2 047 300
Kabel-TV	-40 000	-38 927	-39 000
Bredband	-4 000	-42 612	-4 000
	-2 227 000	-2 347 746	-2 222 300

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-469 000	-467 386	-468 721
	-469 000	-467 386	-468 721

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-3 000	-919	-3 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-2 419	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-1 659	0
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-31 000	-33 000
Föreningskostnader	-6 000	-3 203	-10 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	-7 165	-15 000
Förvaltningsarvode	-235 000	-230 888	-230 000
Administration	-7 000	-57 552	-8 000
Konsultarvode	0	-4 399	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 400	-9 000
	-326 000	-347 604	-331 000

Personalkostnader

Lön	0	6 500	0
Lön - fastighetsskötsel	0	-3 300	0
Styrelsearvode	-150 000	-104 660	-150 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-6 100	-8 000
Övriga arvoden	-30 000	-5 500	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-59 000	-35 871	-59 000
	-246 000	-148 931	-247 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-836 000	-835 140	-835 140
Förbättringar	-78 000	-77 846	-78 000
Markanläggning	-16 000	-15 189	-15 000
Inventarier	-25 000	-26 268	-25 000
	-955 000	-954 442	-953 140
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 143 000	-8 955 199	-8 722 161
RÖRELSERESULTAT	2 572 000	2 176 804	2 868 339
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	47 078	45 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	374	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-53	0
Låneräntor	-451 000	-394 906	-2 667 000
	-451 000	-347 507	-2 622 000
RESULTAT	2 121 000	1 829 297	246 339