

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hunter Mabon	Ordförande
Annika Blekemo	Ledamot
Johan Bölin	Ledamot
Henrik Engström	Ledamot
Mats Lundeborg	Ledamot
Eva Nobel	Ledamot
Lars Winberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margaretha Morén	Ordinarie Extern	BDO Stockholm
Camilla Lindberg	Ordinarie Intern	
Ingrid Olofsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Barbro Johansson
Harald Nordborg
Karin Ström Nordlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

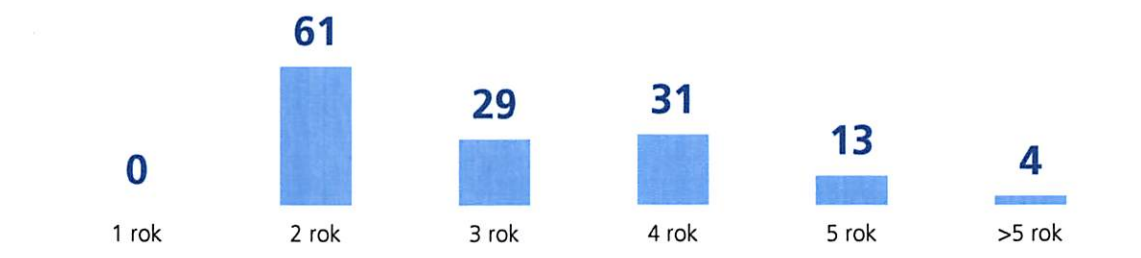
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 790 m², varav 12 396 m² utgör lägenhetsyta och 2 394 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
Källarkontor	26 m ²	2020-12-31
Kontor	84 m ²	2021-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials: "AB", "JLH", "M", and a large signature "C".

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgård	2019	Några skadade träd borttagna.
Ventilationsanläggningar	2019	Filterbyte enligt plan.
Tvättstugor	2019	Delar av maskinparken är utbytt.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2020	R25 hissen renoveras under sommaren.
OVK	2020	Ventilationskontroll och rensning av vent.rör
Byte av garageport	2020	Problem med porten under hösten 2019
Målning av fönster på gårdshus	2020	Vissa fönster på husen målas.
Takmålning	2020	Takmålning Bigarråvägen 5-7 och 8.

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
TV /Telefon / Internet	Com Hem
Städning	Ren Standard
Service Hissar	Amsler Hiss
Tvätt Entrémattor	Carpeting/Berendsen
Ventilation	Västberga Vent Service
Internet /TV/Telefoni	Bahnhof

Övrig information

Föreningen upplåter 62 garageplatser, 2 MC platser samt 8 P-platser ute.

Föreningens ekonomi

Fortsatt låga räntor har medfört att den buffert vi har för att möta högre räntor i framtiden fortfarande uppgår till 7,2 miljoner. Styrelsen har beslutat att sluta avsätta mer pengar till fonden. Räntorna förväntas vara låga i flera år till enligt Riksbankens senaste prognoser. Styrelsen finner det inte längre försvarbart att fortsätta med dessa avsättningar.

Den periodiska underhållskostnaden uppgick under året till ca 300 000 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 2020, ca 3 miljoner.

Föreningen har under året amorterat 835 000 kr på våra lån och har för avsikt att fortsätta med detta årligen. Våra lån är nu 123 miljoner vilket ger en lånenivå på strax under 10 000 kr/m² BOA. Totalt har föreningen sedan starten amorterat 51.35 miljoner.

Styrelsen har beslutat att höja hyran på garageplatserna samt P-platserna med 200 kr per månad från och med januari 2021.

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

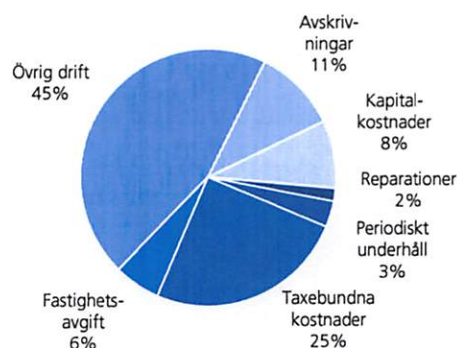
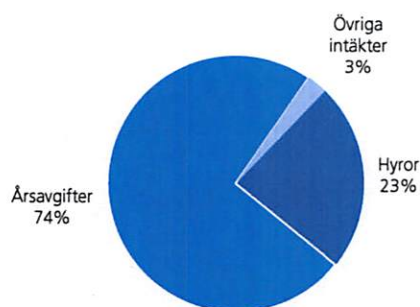
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-07-01 med 10 %.

Handwritten signatures and initials:
JB
AB
ll
Jah

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 137 040	17 872 428
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 487 916	11 132 002
Finansiella intäkter	26 449	47 399
Minskning kortfristiga fordringar	117 096	0
	10 631 461	11 179 402
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 332 491	8 000 756
Finansiella kostnader	769 313	394 906
Ökning av materiella anläggningstillgångar	63 375	28 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 237
Minskning av långfristiga skulder	835 000	9 450 000
Minskning av kortfristiga skulder	50 271	39 890
	9 050 450	17 914 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 718 051	11 137 040
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 581 011	-6 735 387

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

JB
LW AB
me

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäkringsärende gällande läckage och felbyggnad av förskolans lokaler avslutades i början av året och ärendet är nu stängt. Kostnader har belastat både 2018 och 2019.

I övrigt så har endast löpande underhåll utförts under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 212

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 211

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	695	760	803
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 657	2 559	2 527	2 336
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 924	9 996	10 759	10 759
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	33	31
Värmekostnad/m ² totalyta	96	93	92	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	27	20	9
Soliditet (%)	40	39	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 449	1 829	3 676	3 544
Nettoomsättning (tkr)	10 432	10 991	11 790	12 279

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 396 m² bostäder och 2 394 m² lokaler.

JB
AB
ell
Cm
Jm

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	7 717 345	0	-400 322	8 117 667
S:a bundet eget kapital	62 215 315	0	-400 322	62 615 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 932 302	0	2 229 619	15 702 684
Årets resultat	1 448 890	1 448 890	-1 829 297	1 829 297
S:a fritt eget kapital	19 381 193	1 448 890	400 322	17 531 980
S:a eget kapital	81 596 508	1 448 890	0	80 147 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 448 890
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 932 303
summa balanserat resultat	19 381 193

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

-1 268 000
302 938
18 416 131

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

Handwritten signatures and initials:
AB, JLM, and other illegible marks.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 431 895	10 991 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 021	140 973
Summa rörelseintäkter		10 487 916	11 132 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 890 431	-7 504 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 124	-347 604
Personalkostnader	Not 6	-113 936	-148 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-963 670	-954 442
Summa rörelsekostnader		-8 296 161	-8 955 199
RÖRELSERESULTAT		2 191 754	2 176 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 449	47 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 313	-394 906
Summa finansiella poster		-742 864	-347 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 448 890	1 829 297
ÅRETS RESULTAT		1 448 890	1 829 297

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AB AB", "C", "S", and "Tuz".

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	193 564 796	194 492 971
Inventarier	Not 9	87 373	59 493
Summa materiella anläggningstillgångar		193 652 169	194 552 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 657 169	194 557 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 712	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 094 642	3 671 852
Summa kortfristiga fordringar		5 098 354	3 671 865
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 695 144	7 657 719
Summa kassa och bank		7 695 144	7 657 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 793 498	11 329 583
SUMMA TILLGÅNGAR		206 450 667	205 887 047

JB
AB
C
d.w.
all

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 717 345	8 117 667
Summa bundet eget kapital		62 215 315	62 615 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 932 302	15 702 684
Årets resultat		1 448 890	1 829 297
Summa fritt eget kapital		19 381 193	17 531 980
SUMMA EGET KAPITAL		81 596 508	80 147 617
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	122 180 000	123 850 000
Summa långfristiga skulder		122 180 000	123 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	835 000	0
Leverantörsskulder		540 587	435 501
Skatteskulder		68 483	135 362
Övriga skulder		94 981	90 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 135 108	1 228 382
Summa kortfristiga skulder		1 839 159	1 889 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 450 667	205 887 047

JB AB
~~AB~~
 AB
 AB
 AB

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 periodisering 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	2019	2018
Byggnader	250	250
Hissanläggning	10-25	10-25
Garage/parkering	Fullt avskriven	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

	2019	2018
Årsavgifter	7 672 080	8 524 952
Årsavgifter - lokaler	72 411	80 456
Hyror lokaler momspliktiga	1 490 260	1 398 754
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror parkering	76 800	76 800
Hyror garage	822 287	823 200
Hyror förråd	60 600	60 600
Bredbandsintäkter	115 920	0
Elintäkter	5 600	3 600
Gemensamhetslokal	92 300	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 000	1 000
Öresutjämning	37	67
	10 431 895	10 991 030

Handwritten signatures and initials:
JB
ABG
JW
Lew
M

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	20 806	109 149
	Försäkringsersättning	30 088	0
	Återbäring försäkringsbolag	4 826	4 826
	Övriga intäkter	301	26 998
		56 021	140 973

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	337 776	330 193
	Fastighetsskötsel beställning	13 678	7 918
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	141 796	319 707
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 250	31 050
	Snöröjning/sandning	187 611	63 538
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	4 191	4 811
	Mattvätt/Hyrmattor	86 528	82 193
	Hissbesiktning	15 971	16 143
	Myndighetstillsyn	0	12 400
	Gemensamma utrymmen	4 960	14 718
	Gård	0	604
	Serviceavtal	88 351	92 071
	Förbrukningsmateriel	92 238	44 439
		1 307 616	1 334 049
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	28 246
	Brf Lägenheter	2 500	0
	Lokaler	0	1 453
	Förskola	-256	17 867
	Tvättstuga	20 112	38 614
	Entré/trapphus	22 133	10 237
	Lås	5 026	6 437
	VVS	3 695	71 549
	Värmeanläggning/undercentral	7 390	1 950
	Ventilation	4 061	57 861
	Elinstallationer	37 446	14 567
	Bredband	0	2 480
	Hiss	6 342	31 974
	Mark/gård/utemiljö	0	28 797
	Garage/parkering	17 003	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 406	942
		146 858	312 975
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	237 913	57 660
	Entré/trapphus	20 365	29 818
	Ventilation	42 160	114 947
	Bredband	2 500	80 787
	Hiss	0	464 256
	Garage/parkering	0	52 855
		302 938	800 322

JB
G
J.W. ABG
lll

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	526 349	481 239
	Värme	1 418 746	1 374 811
	Vatten	236 368	249 381
	Sophämtning/renhållning	73 874	129 740
	Grovsopor	24 317	6 574
		2 279 653	2 241 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	130 823	129 307
	Självrisk	0	89 600
	Tomträttsavgäld	2 047 300	2 047 300
	Kabel-TV	39 668	38 927
	Bredband	98 878	42 612
		2 316 668	2 347 746
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	536 698	467 386
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 890 431	7 504 222

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 894	919
	Tele- och datakommunikation	2 882	2 419
	Juridiska åtgärder	0	1 659
	Hysesförluster	3 712	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 620	31 000
	Föreningskostnader	6 375	3 203
	Styrelseomkostnader	13 117	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 171	7 165
	Förvaltningsarvode	238 145	230 888
	Administration	6 169	57 552
	Konsultarvode	2 480	4 399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 560	8 400
		328 124	347 604

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	84 418	116 260
	Löner	500	-3 200
	Kostnadsersättningar	2 500	0
	Sociala kostnader	26 518	35 871
		113 936	148 931

JB
AB
C
J.W.
all
J.W.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	835 140	835 140
	Förbättringar	77 846	77 846
	Markanläggning	15 189	15 189
	Inventarier	35 496	26 268
		963 670	954 442

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-18 243 204	-17 315 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-928 175	-928 175
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 171 379	-18 243 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	193 564 796	194 492 971
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	201 033 000	168 182 000
	Taxeringsvärde mark	359 600 000	239 765 000
		560 633 000	407 947 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	526 633 000	379 659 000
	Lokaler	34 000 000	28 288 000
		560 633 000	407 947 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	796 735	768 735
	Nyanskaffningar	63 375	28 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	860 110	796 735
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-737 242	-710 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 496	-26 268
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-772 738	-737 242
	Redovisat restvärde vid årets slut	87 372	59 493

Handwritten signature and initials:
JB
d.w. AB
lll a

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	71 735	192 530
	Klientmedel hos SBC	5 022 907	3 479 322
		5 094 642	3 671 852

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	8 117 667	8 143 010
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-800 322	-425 343
	Vid årets slut	7 717 345	8 117 667

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,430 %	107 465 000	108 300 000	2020-11-30
	Nordea	0,444 %	15 550 000	15 550 000	2020-12-03
	Summa skulder till kreditinstitut		123 015 000	123 850 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-835 000	0	
			122 180 000	123 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 118 840 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	173 173 600	173 173 600

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	15 200	52 800
	Sociala avgifter	4 775	16 588
	Ränta	49 205	37 778
	Avgifter och hyror	1 062 216	1 121 216
	Hyresförlust	3 712	0
		1 135 108	1 228 382

Handwritten notes and signatures: "2.10", "AB", "Hoy", and a signature.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter ett lugnt år 2019 så kommer flera projekt utföras 2020. Bla obligatorisk OVK samt rörspolning. Garageporten och en hiss kommer också att renoveras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16/4 2020



Hunter Mabon
Ordförande



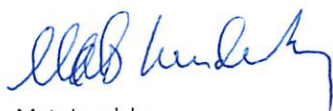
Annika Blekemo
Ledamot



Johan Bölin
Ledamot



Henrik Engström
Ledamot



Mats Lundeborg
Ledamot



Eva Nobel
Ledamot



Lars Winberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Margaretha Morén
Auktoriserad revisor
BDO Stockholm



Camilla Lindberg
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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Klarbåret för år 2019 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 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

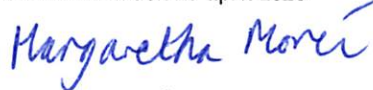
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

STOCKHOLM den 23 april 2020



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor

Camilla Lindberg

Internrevisor