



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klarbäret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 137 bostadsrätter om totalt 12 101 kvm 2 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 825 kvm. Byggnadernas totalyta är 14790 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Bölin	Ordförande
Harald Nordborg	Suppleant
Annika Blekemo	Styrelseledamot
Bo Carlsson	Styrelseledamot
Eva Nobel	Styrelseledamot
Eva Sönevall	Styrelseledamot
Lars Winberg	Styrelseledamot
Monica Hjelm Myrstrand	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Thomas Arnold Härmark Internrevisor
Emma Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Uppdatering av tvättstugor - Generell översyn av både ytskikt och maskiner

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Fastighetsskötsel Åkerlunds Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fr.o.m. 2021-12-31 t.o.m. 2031-12-31 är tomträttsavgälden 3 148 000 kronor per år. Under åren 2022-2025 är avgälden nedsatt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 har varit ett tufft ekonomiskt år för föreningen (och majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar). Utöver räntekostnader och energipriser drabbades även vår föreningen av höjda tomträttsavgälder som betalas till Staden som "hyra" för vår mark. Utvecklingen var tyvärr under året sämre än vad styrelsen trodde vid stämman och styrelsen beslutade därför att höja avgifterna med 10% från den 1 januari 2024 istället för 1 juli 2024 som tidigare kommunicerats. Även avgiften för internetanslutning som är obligatorisk och faktureras samtidigt med avgiften till föreningen kommer höjas från dagens 70 kr till en ny nivå på 99 kr. Även detta från och med 1 januari 2024.

Under november omförhandlades samtliga lån. Fyra banker tillfrågades och glädjande fick vi bäst villkor från vår tidigare långivare Nordea. Föreningens policy är att alltid ha rörlig ränta, vilket har varit väldigt lönsamt under många år och har gjort att föreningen har kunnat bygga upp en stor likviditetsbuffert. Givetvis är räntan just nu högre men sett över längre tid bedöms rörlig ränta som det bästa alternativet av styrelsen.

Positivt för föreningen är att man under 2023 hade ett lågt fast elpris. Nytt avtal är tecknat med Vattenfall för åren 2024-2026, med en mix av rörligt- och fast elpris. Alla medlemmar har som bekant egna elavtal med valfri leverantör där man betalar för faktisk förbrukning.

Föreningen har flera år redovisat negativa resultat. Hittills har det varit en bokföringsteknisk konsekvens av att de faktiska underhållskostnaderna har varit lägre än avskrivningen, så var har således haft ett positivt kassaflöde men negativt resultat. Under 2023 blev det dock både ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde till följd av de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Föreningen har under många år budgeterat för en högre ränta än det faktiska utfallet och då fonderat mellanskillnaden. Det finns en stor kassa som sparats med just ambitionen att nyttja när konjunkturcykeln skulle vända. Styrelsen arbetar utefter en femårsbudget med försiktiga antaganden och baserat på den justeras avgiften. Om avgifterna behöver höjas utöver ovan nämnda 10% kommer det ske succesivt och bufferten gör att det blir en mjuk övergång över flera år.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC för ekonomisk förvaltning har under året omförhandlats med goda resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 621 611	10 258 848	10 217 184	10 023 253
Resultat efter fin. poster	-5 615 321	-2 680 178	-1 486 070	639 452
Soliditet (%)	37	39	40	40
Yttre fond	11 361 250	11 052 855	11 359 369	10 382 407
Taxeringsvärde	657 800 000	657 800 000	560 173 000	560 633 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 657	9 724	9 791	9 924
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 094	8 150	8 205	8 317
Sparande per kvm totalyta, kr	-212	74	115	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	46	41	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	115	113	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	22	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	183	176	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	0,87	-	-
Räntekänslighet (%)	16,06	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -3 129 676 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har flera år redovisat negativa resultat. Hittills har det varit en bokföringsteknisk konsekvens av att de faktiska underhållskostnaderna har varit lägre än avskrivningen, så var har således haft ett positivt kassaflöde men negativt resultat. Under 2023 blev det dock både ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde till följd av de kraftigt ökade räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 497 970	-	-	54 497 970
Fond, yttre underhåll	11 052 855	-	308 395	11 361 250
Balanserat resultat	15 199 065	-2 680 178	-308 395	12 210 492
Årets resultat	-2 680 178	2 680 178	-5 615 321	-5 615 321
Eget kapital	78 069 712	0	-5 615 321	72 454 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 910 492
Årets resultat	-5 620 363
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 700 000
Totalt	6 590 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	181 380
Balanseras i ny räkning	6 771 509

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 667 247	10 258 848
Övriga rörelseintäkter	3	46 203	95 911
Summa rörelseintäkter		10 713 449	10 354 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 905 152	-9 193 208
Övriga externa kostnader	9	-338 963	-314 982
Personalkostnader	10	-234 381	-273 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 309 307	-2 254 312
Summa rörelsekostnader		-11 787 804	-12 036 324
RÖRELSERESULTAT		-1 074 355	-1 681 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		228 391	52 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 769 357	-1 051 584
Summa finansiella poster		-4 540 966	-998 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 615 321	-2 680 178
ÅRETS RESULTAT		-5 615 321	-2 680 178

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	187 255 135	189 458 959
Markanläggningar	13	93 338	108 518
Maskiner och inventarier	14	668 529	1 505 082
Summa materiella anläggningstillgångar		188 017 001	191 072 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		188 022 001	191 077 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 464	577 068
Övriga fordringar	16	2 044 186	737 217
Summa kortfristiga fordringar		2 121 650	1 314 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 782 261	8 810 431
Summa kassa och bank		4 782 261	8 810 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 903 912	10 124 716
SUMMA TILLGÅNGAR		194 925 913	201 202 274

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll		11 361 250	11 052 855
Summa bundet eget kapital		65 859 220	65 550 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 210 492	15 199 065
Årets resultat		-5 615 321	-2 680 178
Summa fritt eget kapital		6 595 171	12 518 887
SUMMA EGET KAPITAL		72 454 391	78 069 712
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	119 715 000	120 540 000
Leverantörsskulder		627 070	759 870
Skatteskulder		46 333	27 456
Övriga kortfristiga skulder		118 350	217 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 964 770	1 588 235
Summa kortfristiga skulder		122 471 523	123 132 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 925 913	201 202 274

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 074 355	-1 681 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 309 307	2 254 312
	1 234 952	572 747
Erhållen ränta	228 391	52 970
Erlagd ränta	-4 602 623	-762 939
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 139 280	-137 221
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	496 921	-533 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 774	655 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 645 133	-14 751
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	746 250	-1 480 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	746 250	-1 480 560
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-825 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-825 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 723 883	-2 320 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 492 535	11 812 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 768 652	9 492 535

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klarbäret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	4 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värde nedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 268 628	7 268 655
Årsavgifter lokaler	68 604	68 600
Hysesintäkter lokaler	45 636	21 600
Hysesintäkter lokaler, moms	1 409 648	1 579 502
Hysesintäkter garage	1 149 280	962 534
Hysesintäkter p-plats	128 800	96 000
Hysesintäkter förråd	79 900	64 200
Deb. fastighetsskatt, moms	295 136	0
Bredband	115 920	115 920
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-5 454
EI	0	8 000
Gemensamhetslokal	62 828	63 350
Dröjsmålsränta	3 331	0
Pantsättningsavgift	8 274	15 939
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	1 000	0
Vidarefakturerade kostnader	23 800	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	10 667 247	10 258 848

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	40 986	89 911
Återbäring försäkringsbolag	5 217	6 000
Summa	46 203	95 911

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	423 539	353 823
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 506	12 407
Fastighetsskötsel gård enl avtal	351 731	715 835
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	140 095	31 621
Städning enligt avtal	339 978	325 646
Städning utöver avtal	3 143	32 786
Hissbesiktning	39 580	0
Brandskydd	24 924	36 278
Myndighetstillsyn	46 777	8 820
Gemensamma utrymmen	2 095	0
Garage/parkering	15 215	0
Snöröjning/sandning	307 921	24 813
Serviceavtal	95 939	149 843
Mattvätt/Hyrmattor	105 598	93 954
Förbrukningsmaterial	73 188	26 917
Summa	1 980 230	1 812 742

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	56 221	4 340
Förskola	1 185	12 500
Tvättstuga	55 856	107 681
Trapphus/port/entr	0	24 853
Källarutrymmen	0	1 841
Sophantering/återvinning	0	2 537
Dörrar och lås/porttele	26 474	25 231
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 316
VVS	98 253	108 485
Värmeanläggning/undercentral	15 375	12 935
Ventilation	114 049	28 111
Elinstallationer	27 607	10 123
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 512
Hissar	94 043	16 434
Tak	4 310	0
Mark/gård/utemiljö	34 558	23 681
Garage/parkering	9 033	0
Summa	536 964	395 581

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	181 380	0
Entr/trapphus	0	323 207
Ventilation	0	185 751
Hiss	0	502 201
Fönster	0	84 365
Mark/gård/utemiljö	0	296 081
Summa	181 380	1 391 605

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	609 040	601 492
Uppvärmning	1 683 162	1 491 752
Vatten	388 083	281 329
Sophämtning/renhållning	185 985	178 861
Grovsopor	19 688	12 736
Summa	2 885 959	2 566 170

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	165 273	151 905
Tomträttsavgäld	2 414 750	2 147 750
Kabel-TV	47 220	52 587
Bredband	89 523	98 764
Fastighetsskatt	594 980	576 103
Korr. fastighetsskatt	8 874	0
Summa	3 320 620	3 027 108

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	984	3 838
Tele- och datakommunikation	3 474	3 564
Juridiska åtgärder	20 832	0
Inkassokostnader	4 018	1 982
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	91	1
Revisionsarvoden extern revisor	50 555	33 990
Styrelseomkostnader	397	7 138
Fritids och trivselkostnader	597	356
Föreningskostnader	469	44 708
Förvaltningsarvode enl avtal	165 067	160 426
Överlåtelsekostnad	3 661	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 000
Korttidsinventarier	31 693	0
Administration	9 583	43 160
Konsultkostnader	38 875	14 819
Summa	338 963	314 982

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	169 970	200 000
Övriga arvoden	8 800	9 500
Arbetsgivaravgifter	55 611	64 322
Summa	234 381	273 822

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 768 277	1 051 421
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	39
Övriga räntekostnader	1 080	124
Summa	4 769 357	1 051 584

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 373 037	212 373 037
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 373 037	212 373 037
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 914 078	-20 693 230
Årets avskrivning	-2 203 824	-2 220 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 117 902	-22 914 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	187 255 135	189 458 959
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	239 600 000	239 600 000
Taxeringsvärde mark	418 200 000	418 200 000
Summa	657 800 000	657 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	487 138	487 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	487 138	487 138
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-378 620	-363 432
Årets avskrivning	-15 180	-15 189
Utgående ackumulerad avskrivning	-393 800	-378 620
Utgående restvärde enligt plan	93 338	108 518

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 340 670	860 110
Nyanskaffning (Bidrag)	-746 250	1 480 560
Utgående anskaffningsvärde	1 594 420	2 340 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-835 588	-817 313
Avskrivningar	-90 303	-18 275
Utgående avskrivning	-925 891	-835 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	668 529	1 505 082

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 318	44 635
Klientmedel	0	681 068
Övriga kortfristiga fordringar	10 478	10 478
Transaktionskonto	1 362 897	0
Borgo räntekonto	623 493	1 036
Summa	2 044 186	737 217

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-12-05	4,45 %	12 250 000	13 075 000
Nordea	2024-11-29	4,48 %	107 465 000	107 465 000
Summa			119 715 000	120 540 000
Varav kortfristig del			119 715 000	120 540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 590 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	468 798	302 064
Uppl kostnad arvoden	200 000	115 330
Beräknade uppl. sociala avgifter	64 000	36 236
Förutbet hyror/avgifter	1 231 972	1 134 605
Summa	1 964 770	1 588 235

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	173 173 600	173 173 600

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Eter räkenskapsårets slut har en extrastämma hållits 2024-02-21 för en första omröstning för beslut om reviderade stadgar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Johan Bölin
Ordförande

Harald Nordborg
Suppleant

Annika Blekemo
Styrelseledamot

Bo Carlsson
Styrelseledamot

Eva Nobel
Styrelseledamot

Eva Sönevall
Styrelseledamot

Lars Winberg
Styrelseledamot

Monica Hjelm Myrstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Thomas Arnold Härmark
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Emma Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2024 15:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.06.2024 15:36

DOCUMENT ID:
Hyl0_t5K10

ENVELOPE ID:

S1ea_K5YUC-Hyl0_t5K10

DOCUMENT NAME:

Brf Klarbäret, 716420-4799 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN BÖLIN johan.bolin@brfklarbare.se	Signed Authenticated	26.06.2024 16:03 26.06.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/14) IP: 217.213.105.238
2. MONICA HJELM MYRSTRAND Monica.myrstrand@brfklarbare.se	Signed Authenticated	26.06.2024 16:06 26.06.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/21) IP: 104.28.31.66
3. BO CARLSSON bofoda@gmail.com	Signed Authenticated	26.06.2024 17:00 26.06.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/05) IP: 217.213.107.216
4. EVA NOBEL eva.nobel@brfklarbare.se	Signed Authenticated	26.06.2024 17:02 26.06.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/02) IP: 94.234.100.63
5. LARS WINBERG lars.winberg@brfklarbare.se	Signed Authenticated	26.06.2024 17:18 26.06.2024 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/25) IP: 158.174.150.88
6. EVA SÖNEVALL eva.sonevall@gmail.com	Signed Authenticated	26.06.2024 21:31 26.06.2024 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/05) IP: 158.174.150.63
7. HARALD NORDBORG harald.nordborg@ericsson.com	Signed Authenticated	27.06.2024 05:11 27.06.2024 05:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/17) IP: 135.180.215.133
8. ANNIKA BLEKEMO annika.blekemo@brfklarbare.se	Signed Authenticated	27.06.2024 14:33 27.06.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/24) IP: 81.235.161.195
9. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	27.06.2024 14:53 27.06.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Thomas Arnold Härmark thomas@insigla.se	 Signed Authenticated	27.06.2024 15:47 27.06.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/03) IP: 158.174.150.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 förtroendevalde 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 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 upphöra med 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 misstag. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

Anmärkningar

Enligt Lagen om Ekonomiska föreningar (2018:672) kap 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2023-05-31 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Thomas Härmark
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2024 15:47

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 26.06.2024 15:36

DOCUMENT ID:
Hyz0uKcFIR

ENVELOPE ID:
By-auY9YLC-Hyz0uKcFIR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser ISA Brf Klarbäret.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	27.06.2024 14:53 27.06.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26
2. Thomas Arnold Härmark thomas@insigla.se	Signed Authenticated	27.06.2024 15:47 27.06.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/03) IP: 158.174.150.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed