



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klarbäret

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 2024-09-28 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

Föreningen innehar marken med tomträtt.

Avgäldsperioden löper ut 2031-12-29. Tomträtten kan sägas upp ett år i förväg, alltså senast 2030-12-29.

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
Annika Blekemo	Styrelseledamot
Eva Nobel	Styrelseledamot
Eva Sönevall	Styrelseledamot
Harald Nordborg	Styrelseledamot
Lars Winberg	Styrelseledamot
Thomas Arnold Härmark	Styrelseledamot
Andreas Åström	Suppleant

Birgitta Gelhaar Suppleant

Valberedning

Anna Grauers Fischer
Karl Gäfvert
Sara Lidqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Pramanik-Jonsson Internrevisor
Johan Dahl Auktoriserad revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-21. Extrastämma stadageändring.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-10. Fortsatt ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takarbete, målning, plåt
● Utbyte lekplats
● Större trädbeskrning samt nertagning av träd
● Linjemålning parkeringar
● Byte av ducar
● Uppdatering av tvättstugor - Generell översyn av både ytskikt och maskiner
● Byte av låscylindrar till ILOQ-system
● Byte av hissar

Planerade underhåll

- 2025** ● Påbörjad energieffektivisering genom byte av belysningsarmaturer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fastighetsskötsel	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Hisskötsel	Amsler Hiss AB
Trädgårdsskötsel och snörröjning	Hjälpsam i Stockholm AB
Takskottning	Takjour Entreprenad AB
Trapphusstädning	Ren standard AB
Service Ventillation	Radea AB
Lån	Nordea

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 har varit ett ansträngt ekonomiskt år för föreningen (och majoriteten av Sveriges bostadsrättsföreningar) men vi ser samtidigt positiva signaler, avstannad inflation, lägre räntor mm.

Avgifterna per 1 januari 2024 höjdes med 10%. Kostnadsläget under 2024 fortsatte vara högt vilket föranledde att styrelsen fattade beslut att även höja avgiften per 1 januari 2025 med 10%.

Under november omförhandlades samtliga lån. Fyra banker tillfrågades och glädjande fick vi återigen bäst villkor från vår tidigare långivare Nordea. Föreningens policy är att alltid ha rörlig ränta.

Föreningen har flera år redovisat negativa resultat. De flesta åren har det varit en bokföringsteknisk konsekvens av att de faktiska underhållskostnaderna har varit lägre än avskrivningen, så vi 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. Detta är även fallet för 2024.

Föreningen har under många år budgeterat för en högre ränta än det faktiska utfallet och då fonderat mellanskillnaden. Det fanns en stor kassa som sparats med just ambitionen att nyttja när konjunkturcykeln skulle vända. Per 31 december 2024 hade föreningen fortfarande ca 2 miljoner kronor i fonderade medel avsedda för räntekostnader. Styrelsen arbetar utefter en femårsbudget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under 2024 påbörjades en större avtalsgenomgång i syfte att säkerställa konkurrenskraftiga villkor samt följa upp kvalitén i respektive leverans.

Ett tilläggsavtal med förskolan förhandlades fram för att säkerställa föreningens intressen.

Förening anskaffade under 2024 en mindre trädgårdstraktor för bl.a. snöröjning. Förhoppningen är att detta avsevärt ska sänka den årliga kostnaden för snöröjning samt säkerställa att plogningen verkligen sker direkt vid behov.

Övriga uppgifter

Föreningen har en gemensamhetslokal tillgänglig för våra medlemmar (viss extern uthyrning), beläget på bigarråv. 8. Pingisrum finns i källaren på Bigarråv. 11 samt gym/träningslokal beläget på Ruddammsv. 23-25.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 212 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 702 260	10 667 245	10 258 848	10 217 184
Resultat efter fin. poster	-6 113 071	-5 615 321	-2 680 178	-1 486 070
Soliditet (%)	35	37	39	40
Yttre fond	12 879 870	11 361 250	11 052 855	11 359 369
Taxeringsvärde	657 800 000	657 800 000	657 800 000	560 173 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	601	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,8	69,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 657	9 657	9 724	9 791
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9892	8 094	8 150	8 205
Sparande per kvm totalyta, kr	-233	-212	74	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	41	46	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	114	115	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	26	22	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	181	183	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	3,97	-	-
Räntekänslighet (%)	14,50	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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -3 723 563 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har flera år redovisat negativa resultat. Innan 2023 var det enbart en bokföringsteknisk konsekvens av att de faktiska underhållskostnaderna var lägre än avskrivningen, så vi 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. Även 2024 resulterar i ett negativt kassaflöde. Underskottet har båda åren täckts av likvida reserver. Avgiften har även höjts med 10% under 2024 samt ytterligare 10% fr.o.m. 1 januari 2025. Med dessa justeringar, givet riksbankens ränteprognos, bedömer styrelsen att kassaflödet kommer bli nära neutralt för utgången av 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	54 497 970	-	-	54 497 970
Fond, yttre underhåll	11 361 250	-	1 518 620	12 879 870
Balanserat resultat	12 210 492	-5 615 321	-1 518 620	5 076 551
Årets resultat	-5 615 321	5 615 321	-6 113 071	-6 113 071
Eget kapital	72 454 391	0	-6 113 071	66 341 319

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 776 551
Årets resultat	-6 113 071
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 700 000
Totalt	-1 036 520
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	296 784
Balanseras i ny räkning	-739 736

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 702 260	10 667 247
Övriga rörelseintäkter	3	135 655	46 203
Summa rörelseintäkter		11 837 915	10 713 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 184 573	-8 905 152
Övriga externa kostnader	9	-348 199	-338 963
Personalkostnader	10	-258 214	-234 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 293 959	-2 309 307
Summa rörelsekostnader		-13 084 945	-11 787 804
RÖRELSERESULTAT		-1 247 030	-1 074 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		123 262	228 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 989 303	-4 769 357
Summa finansiella poster		-4 866 041	-4 540 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 113 071	-5 615 321
ÅRETS RESULTAT		-6 113 071	-5 615 321

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	185 051 311	187 255 135
Markanläggningar	13	78 158	93 338
Maskiner och inventarier	14	593 574	668 529
Summa materiella anläggningstillgångar		185 723 042	188 017 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 728 042	188 022 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 541	77 464
Övriga fordringar	16	952 502	2 044 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	26 899	0
Summa kortfristiga fordringar		1 019 942	2 121 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 282 479	4 782 261
Summa kassa och bank		2 282 479	4 782 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 302 421	6 903 912
SUMMA TILLGÅNGAR		189 030 463	194 925 913

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll		12 879 870	11 361 250
Summa bundet eget kapital		67 377 840	65 859 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 076 551	12 210 492
Årets resultat		-6 113 071	-5 615 321
Summa fritt eget kapital		-1 036 520	6 595 171
SUMMA EGET KAPITAL		66 341 319	72 454 391
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	119 715 000	119 715 000
Leverantörsskulder		455 137	627 070
Skatteskulder		37 800	46 333
Övriga kortfristiga skulder		147 292	118 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 333 915	1 964 770
Summa kortfristiga skulder		122 689 144	122 471 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 030 463	194 925 913

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 247 030	-1 074 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 293 959	2 309 307
	1 046 929	1 234 952
Erhållen ränta	123 262	228 391
Erlagd ränta	-5 142 273	-4 602 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 972 082	-3 139 280
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 068	496 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	370 591	-2 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 556 423	-2 645 133
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	746 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	746 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 556 423	-2 723 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 768 652	9 492 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 212 229	6 768 652

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Markanläggningar	4 - 5 %
Byggnad	1,00 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner	10 %

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 ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 995 720	7 268 628
Årsavgifter lokaler	75 456	68 604
Rabatter p-platser/garage	-4 500	0
Hysesintäkter lokaler	0	45 636
Hysesintäkter lokaler, moms	1 522 466	1 409 648
Hysesintäkter garage	1 199 277	1 149 280
Hysesintäkter p-plats	133 120	128 800
Hysesintäkter förråd	87 000	79 900
Deb. fastighetsskatt, moms	295 136	295 136
Bredband	163 944	115 920
Elintäkter laddstolpe	60 313	0
Elintäkter laddstolpe moms	14 600	0
Gemensamhetslokal	105 270	62 828
Dröjsmålsränta	128	3 331
Pantsättningsavgift	13 131	8 274
Överlåtelseavgift	12 897	6 460
Administrativ avgift	1 813	0
Andrahandsuthyrning	0	1 000
Vidarefakturerade kostnader	26 490	23 800
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	11 702 260	10 667 247

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	135 655	40 986
Återbäring försäkringsbolag	0	5 217
Summa	135 655	46 203

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	411 855	423 539
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 780	10 506
Fastighetsskötsel gård enl avtal	295 120	351 731
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	160 916	140 095
Städning enligt avtal	356 830	339 978
Städning utöver avtal	28 822	3 143
Besiktningar	3 720	0
Hissbesiktning	19 288	39 580
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 125	0
Brandskydd	67 286	24 924
Myndighetstillsyn	0	46 777
Gemensamma utrymmen	0	2 095
Garage/parkering	18 191	15 215
Snöröjning/sandning	202 893	307 921
Serviceavtal	56 259	95 939
Mattvätt/Hyrmattor	114 149	105 598
Fordon	77 981	0
Förbrukningsmaterial	29 091	73 188
Summa	1 864 308	1 980 230

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 825	56 221
Förskola	0	1 185
Tvättstuga	41 805	55 856
Dörrar och lås/porttele	20 325	26 474
VVS	0	98 253
Värmeanläggning/undercentral	21 970	15 375
Ventilation	66 161	114 049
Elinstallationer	24 884	27 607
Hissar	287 700	94 043
Tak	54 048	4 310
Fönster	852	0
Balkonger/altaner	19 244	0
Mark/gård/utemiljö	0	34 558
Garage/parkering	8 240	9 033
Vattenskada	36 312	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 093	0
Summa	587 459	536 964

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	181 380
Tvättstuga	70 543	0
Hiss	86 024	0
Lekutrustning	210 759	0
Summa	367 327	181 380

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	846 416	609 040
Uppvärmning	2 131 058	1 683 162
Vatten	517 844	388 083
Sophämtning/renhållning	276 302	185 985
Grovsopor	24 172	19 688
Summa	3 795 792	2 885 959

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	184 390	165 273
Tomträttsavgäld	2 681 500	2 414 750
Kabel-TV	37 288	47 220
Bredband	65 675	89 523
Fastighetsskatt	600 835	594 980
Korr. fastighetsskatt	0	8 874
Summa	3 569 688	3 320 620

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 156	984
Tele- och datakommunikation	4 045	3 474
Juridiska åtgärder	3 100	20 832
Inkassokostnader	5 566	4 018
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	91
Revisionsarvoden extern revisor	23 646	50 555
Styrelseomkostnader	11 599	397
Fritids och trivselkostnader	4 608	597
Föreningskostnader	36 146	469
Förvaltningsarvode enl avtal	95 715	165 067
Överlåtelsekostnad	22 034	3 661
Pantsättningskostnad	21 438	8 668
Korttidsinventarier	16 585	31 693
Administration	14 860	9 583
Konsultkostnader	83 701	38 875
Summa	348 199	338 963

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	179 796	169 970
Övriga arvoden	29 997	8 800
Arbetsgivaravgifter	48 421	55 611
Summa	258 214	234 381

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 983 157	4 768 277
Dröjsmålsränta	6 146	0
Övriga räntekostnader	0	1 080
Summa	4 989 303	4 769 357

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 373 037	212 373 037
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 373 037	212 373 037
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 117 902	-22 914 078
Årets avskrivning	-2 203 824	-2 203 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 321 726	-25 117 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 051 311	187 255 135
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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	487 138	487 138
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	487 138	487 138
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-393 800	-378 620
Årets avskrivning	-15 180	-15 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-408 980	-393 800
Utgående restvärde enligt plan	78 158	93 338

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 594 420	860 110
Inköp	0	734 310
Utgående anskaffningsvärde	1 594 420	1 594 420
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-925 891	-835 588
Avskrivningar	-74 955	-90 303
Utgående avskrivning	-1 000 846	-925 891
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	593 574	668 529

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 274	47 318
Övriga kortfristiga fordringar	10 478	10 478
Transaktionskonto	919 900	1 362 897
Borgo räntekonto	9 850	623 493
Summa	952 502	2 044 186

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	12 438	0
Förutbet bredband	14 461	0
Summa	26 899	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea				12 250 000
Nordea	2025-11-28	2,88 %	119 715 000	107 465 000
Summa			119 715 000	119 715 000
Varav kortfristig del			119 715 000	119 715 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 715 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 624	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	29 512	0
Uppl kostn el	73 017	0
Uppl kostnad Värme	241 748	0
Uppl kostn räntor	315 828	468 798
Uppl kostn vatten	40 916	0
Uppl kostnad Sophämtning	20 030	0
Uppl kostnad arvoden	200 000	200 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	63 000	64 000
Förutbet hyror/avgifter	1 345 240	1 231 972
Summa	2 333 915	1 964 770

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	173 173 600	173 173 600

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Annika Blekemo
Styrelseledamot

Eva Nobel
Styrelseledamot

Eva Sönevall
Styrelseledamot

Harald Nordborg
Styrelseledamot

Johan Bölin
Ordförande

Lars Winberg
Styrelseledamot

Thomas Arnold Härmark
Styrelseledamot

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

Joakim Pramanik-Jonsson
Internrevisor

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 06:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 14:41

DOCUMENT ID:

SJ-T_GnNWlx

ENVELOPE ID:

B1pOznV-xe-SJ-T_GnNWlx

DOCUMENT NAME:

Brf Klarbäret, 716420-4799 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

4339412b3acd61a93bb96be51f1a04c2da017156f6c963
b58d3c5f3864c24f7360047298c9732e715fdf981cadca3
9be02a2dc759b3a6e25258688a434b108d4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Arnold Härmark thomas@insigla.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:43 16.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.150.10
2. EVA SÖNEVALL eva.sonevall@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:46 16.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.150.63
3. HARALD NORDBORG harald.nordborg@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:03 16.05.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.110.162
4. LARS WINBERG lars.winberg@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:04 16.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.10.18
5. JOHAN BÖLIN johan.bolin@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:06 16.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. EVA NOBEL eva.nobel@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 23:25 16.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 77.238.51.164
7. ANNIKA BLEKEMO annika.blekemo@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 01:27 18.05.2025 01:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.173.53
8. JOAKIM PRAMANIK-JONSSON joakim.pramanik.jonsson @gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 04:42 18.05.2025 04:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.150.65
9. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@brfklarbare t.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 06:05 18.05.2025 06:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.150.65

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
johan.dahl@ekonum.se	Authenticated	18.05.2025 06:01	Low	IP: 90.238.236.190

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

Attachments

No attachments related to this 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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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, 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 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 vår 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 icke kvalificerade 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska föreningens avgifter täcka den löpande verksamheten samt avsättning till yttre fond för framtida underhåll. Avgifterna under 2024 täcker varken den löpande verksamheten eller avsättningar för framtida underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Internrevisor

Joakim Pramak-Jonsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 20:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 14:41

DOCUMENT ID:

SkQ6OzhVZge

ENVELOPE ID:

SkxadMnNbee-SkQ6OzhVZge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Klarbäret 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

cb2a91c5bcf7e919d365e6581ff8119a0508bb9bfa604c2
83c37c1bdb3bba2a7645894270f20a609b922bc48028e
88285d159efb636f2571a91c9a24ee493816

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM PRAMANIK-JONSSON	Signed	18.05.2025 14:09	eID	Swedish BankID
joakim.pramanik.jonsson@gmail.com	Authenticated	18.05.2025 14:09	Low	IP: 158.174.150.65
2. Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	18.05.2025 20:14	eID	Swedish BankID
johan.dahl@ekonum.se	Authenticated	18.05.2025 06:06	Low	IP: 90.238.236.190

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

Attachments

No attachments related to this 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