



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Klarbäret



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klarbäret med säte i Uppsala org.nr. 769607-1443 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Årsta 98:10	2003-04-01	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 248
4	p-platser	0
36	carport, varav 10 med laddbox	0
Totalt 80 objekt		3 248

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Årsta GA:27	G:A	717907-5762	32 / 41	Spillvattenledningar, Dagvattenledningar
Uppsala Årsta GA:26	G:A	717907-5762	1 / 10	Körväg med belysning, Gång- och cykelväg
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Kim Holmström	Ordförande	
Johan Thylander	Ledamot	
Johan Cedervall	Ledamot	
Julia Wickström	Ledamot	
Marcus Henriksson	Ledamot	2024-11-18
Sarah Axelsson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julia Wickström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Thylander, Kim Holmström och Julia Wickström.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson vald av föreningen, samt Niclas Wärenfeldt som suppleant hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johnny Östman (sammankallande) och Michaela Löfbacka, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma för att besluta om nya stadgar i en andra läsning hölls 2024-06-27. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 405 325 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 898 310 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 045 324 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 960 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-12-13.



Under räkenskapsåret 2024 har föreningen:

- Installerat 10 st Elbilsladdare i föreningens carports. Kostnad för installationen väntas bli cirka 260 000 kr efter bidrag från Naturvårdsverket. På grund av lång ledtid på Naturvårdsverket gör att bidraget inte kommer in 2024.
- Utfört en fastighetstillsyn, där man upptäckte olika renoveringsbehov på fasader på hus och tillhörade byggnader.
- OVK-besiktning i lägenheterna har påbörjats med 2 lägenheter kvar att utföras under 2025.
- Sagt upp tv-avtalet med Tele2 (det utökade utbudet).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installerat 10st elbilsladdare i föreningens carports.
2022	Målning fönster och balkongdörrar.
2021	Stamspolning, ventilationsrengöring och radonmätning.
2020	Byggs tak över balkongerna där detta saknades på de övre lägenheterna.
2015	Renoverades och målades carportarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Laga fasadskador
2025	Kontakta Vattenfall för att öka elförsörjningen till det som behövs för att öka laddningskapaciteten på elbilsladdpunkterna.
2025-2027	Renovering av Carporterna, vilket kommer utföras efter behov.
2026	Kompletteringssådd av gräsytor, justering av betongplattor, renovering av trapphusens golv, färg på väggar, tak och räcken.
2027	Byte av kompaktlysrörsarmatur, rensning av ventilationskanaler, FT-system i lägenheter, slätputs på fasader, byte av stuprör och takrännor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	269	241	252	261	263
Skuldsättning, kr/kvm	6 984	7 162	7 325	7 492	7 658
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	229	193	191	185	166
Årsavgifter, kr/kvm	978	873	809	801	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	918	857	846	842
Nettoomsättning, tkr	3 325	2 983	2 782	2 747	2 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	405	172	-165	299	-898
Soliditet, %	57	55	55	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 285 000	0	0	28 285 000
Underhållsfond, kr	2 275 599	0	769 725	3 045 324
S:a bundet eget kapital, kr	30 560 599	0	769 725	31 330 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-705 884	171 973	-769 725	-1 303 635
Årets resultat, kr	171 973	-171 973	405 325	405 325
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-533 911	0	-364 400	-898 310
S:a eget kapital, kr	30 026 688	0	405 325	30 432 014

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 937 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 275 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 303 635
Årets resultat, kr	405 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-898 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-960 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 858 310

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 324 569	2 983 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 029	13 756
Summa Rörelseintäkter		3 327 598	2 996 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 653 411	-1 598 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 049	-98 292
Personalkostnader	Not 6	-66 267	-122 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-468 041	-442 000
Summa Rörelsekostnader		-2 250 768	-2 261 602
Rörelseresultat		1 076 830	735 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 461	4 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-679 966	-567 659
Summa Finansiella poster		-671 505	-563 325
Resultat efter finansiella poster		405 325	171 973
Resultat före skatt		405 325	171 973
Årets resultat		405 325	171 973



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	52 092 920	52 534 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	234 372	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		52 327 292	52 534 920
Summa Anläggningstillgångar		52 327 292	52 534 920

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 542	409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	977 331	1 371 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 785	52 317
Summa Kortfristiga fordringar		1 170 658	1 424 293

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	300 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		53 797 949	54 259 213
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 285 000	28 285 000
Fond för yttre underhåll	3 045 324	2 275 599
Summa Bundet eget kapital	31 330 324	30 560 599

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 303 635	-705 884
Årets resultat	405 325	171 972
Summa Ansamlad förlust	-898 310	-533 911

Summa Eget kapital

30 432 014 30 026 688

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 903 339	22 682 484
Summa Långfristiga skulder		10 903 339	22 682 484

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 779 145	580 000
Leverantörsskulder		94 007	141 988
Skatteskulder		130 040	128 602
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	22 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	459 404	676 828
Summa Kortfristiga skulder		12 462 596	1 550 041

Summa Skulder

23 365 935 24 232 525

Summa Eget kapital och skulder

53 797 949 54 259 213



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 076 830	735 298
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	468 041	442 000
Erhållna bidrag	0	-13 756
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	468 041	428 244
Erhållen ränta	8 053	4 334
Erlagd ränta	-755 088	-567 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797 836	600 217
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-126 851	-10 526
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-211 467	348 404
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-338 319	337 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 517	938 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-260 412	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260 412	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-580 000	-530 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-530 000
Årets kassaflöde	-380 895	408 095
Likvida medel vid årets början	1 657 221	1 249 126
Likvida medel vid årets slut	1 276 326	1 657 221



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	3 177 252	2 836 704
	Hyrer garage och parkeringsplatser	139 200	142 950
	El, laddpunkt	2 516	0
	Avgift laddpunkt	2 800	0
	Övriga primära intäkter	7 302	10 540
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 329 069	2 990 194
	Hyresbortfall	-4 500	-7 050
	<i>Summa</i>	-4 500	-7 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 324 569	2 983 144

* I avgiften ingår vatten, värme och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 029	13 756
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 029	13 756

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-431 439	-331 725
	Snö och halk-bekämpning	-615	-24 740
	Reparationer	-79 368	-57 362
	Planerat underhåll	0	-167 275
	El	-64 309	-65 229
	Uppvärmning	-481 639	-419 240
	Vatten	-197 410	-142 347
	Sophämtning	-78 256	-86 473
	Fastighetsförsäkring	-79 432	-71 723
	Kabel-TV och bredband	-93 246	-89 641
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 200	-65 200
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 496	-77 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 653 411	-1 598 330

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-27 008	0
	Extern revision	-15 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-5 560	-5 560
	Föreningsverksamhet	-12 500	-23 125
	Övriga förvaltningskostnader	-2 981	-56 107
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 049	-98 292
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 234	-78 325
	Övriga arvoden	-17 190	-17 750
	Sociala avgifter	-15 843	-26 905
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 267	-122 980
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-442 000	-442 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 041	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-468 041	-442 000
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	616	1 132
	Ränteintäkter placeringar	7 845	3 202
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 461	4 334
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-676 458	-564 162
	Övriga räntekostnader	-3 508	-3 497
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-679 966	-567 659

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 150 000	44 150 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 500 000	15 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	107 625	107 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 757 625	59 757 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 222 705	-6 780 705
	Årets avskrivningar	-442 000	-442 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 664 705	-7 222 705
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 092 920	52 534 920
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 800 000	70 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 365 000	31 365 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 365 000	31 365 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	43 390	43 390
	Årets investeringar	260 413	0
	Årets försäljning/utrangering	-43 390	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	260 413	43 390
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 390	-43 390
	Årets avskrivningar	-26 041	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	43 390	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 041	-43 390
	<i>Utgående redovisat värde</i>	234 372	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	976 326	1 357 221
	Skattekonto	1 005	14 346
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	977 331	1 371 567

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	20 291	18 559
Upplupna ränteintäkter	2 077	1 669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 417	32 089
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	191 785	52 317

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	300 000	300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	300 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,76%	2025-05-23	1 500 000	0
Swedbank	2,96%	2025-05-23	5 470 000	140 000
Swedbank	0,97%	2026-01-23	4 060 835	40 000
Swedbank	2,76%	2025-05-23	4 689 145	320 000
Swedbank	4,23%	2026-10-23	6 962 504	80 000
			22 682 484	580 000

Långfristig del	10 903 339
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 659 145
Kortfristig del	11 779 145
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	22 622
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	22 622

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 494	262 719
	Upplupna räntekostnader	46 809	121 931
	Övriga upplupna kostnader	153 101	292 178
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	459 404	676 828

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Kim Holmström
Johan Thylander
Johan Cedervall
Julia Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klarbäret, org.nr. 769607-1443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klarbäret för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klarbäret för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Klarbäret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIM HOLMSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:28:46



JOHAN CEDERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:33:08



JOHAN THYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:57:05



JULIA WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:01:58



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:53:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Klarbäret signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:53:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.