

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Johan Bölin	Ordförande
Annika Maria Blekemo	Ledamot
Bo Folke David Carlsson	Ledamot
Carl Henrik Hans Engström	Ledamot
Mats Olof Lundeborg	Ledamot
Eva Maria Cecilia Nobel	Ledamot
Lars Winberg	Ledamot

Eva Kristina Sönevall                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Bölin, Annika Maria Blekemo, Carl Henrik Hans Engström och Mats Olof Lundeborg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

*pc*      *d.w*      *ell*      *Car*      *JB*      *\**



#### Revisorer

Karolina Lövström  
Camilla Lindberg  
Ingrid Olofsson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

BDO

#### Valberedning

Shirin Ilkhanizadeh  
Harald Nordborg  
Karin Ström Nordlund

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

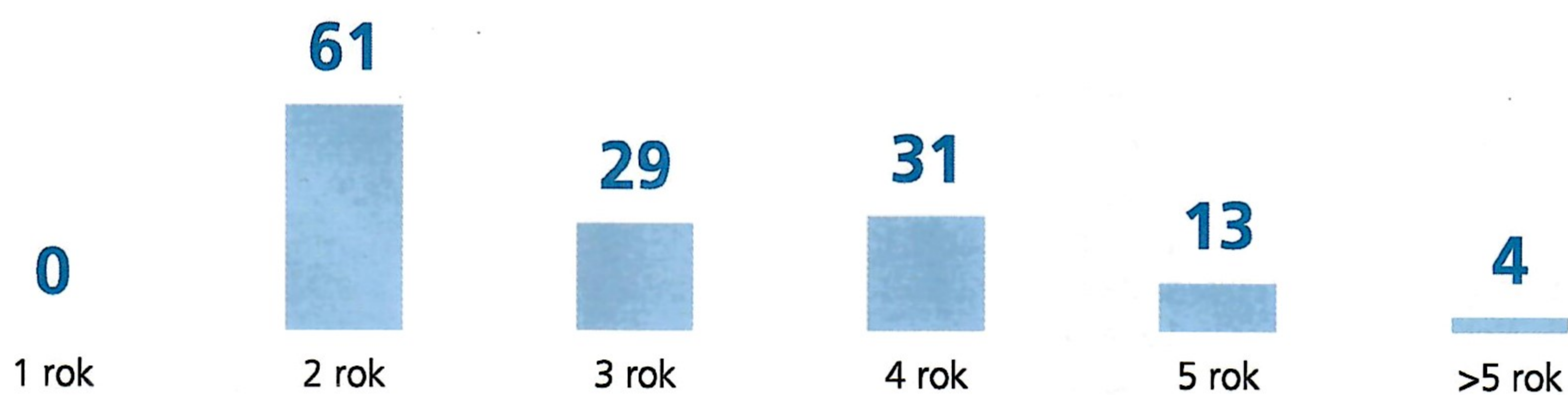
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus och 2 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 790 m<sup>2</sup>, varav 12 396 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 394 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Barnomsorg	445 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Källarkontor	26 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Kontor	84 m <sup>2</sup>	2021-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*Handwritten signatures and initials:*  
Pec, d.w, M, An, AB, \*



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal tillgänglig för våra medlemmar, Bigarråv. 8
Pingisrum	Beläget i källaren på Bigarråv. 11
Gym/Träningslokal	Beläget på Ruddammsv 23-25

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2020	R25 hissen renoveras under sommaren.
Renovering föreningskontor R11	2020	
Målning av fönster på gårdshus	2020	Träfönster och dörrar på gårdshuset målas.
Byte av garageport	2020	Ny garageport och automatik.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn lekplats och sandlådor	2021	Ev byte/komplettering av lekplatsutrustning
Stamspolning	2021	Spolning av samtliga stammar och avlopp i lägenheter.
Hissrenovering	2021	Ruddammsvägen 23
Station för cykelservice och nya cykelställ	2021	
Byte av låscylindrar	2021	Förnyelse av låssystemet till föreningens allmänna dörrar och portar.
OVK	2021	Ventilationskontroll och rensning av vent.rör
Ny belysning i garaget	2021	Byte av belysningsarmaturer i garaget.
Ny undercentral för fjärrvärme	2022	
Hissrenovering	2022	Ruddammsvägen 21

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Markentreprenör	Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel
Lån och Kapitalförvaltning	Nordea
Städning	Ren Standard
Service Hissar	Amsler Hiss
Tvätt Entrémattor	Carpeting
Ventilation	Västberga Vent Service
Internet /TV/Telefoni	Bahnhof

### Föreningens ekonomi

Inga förändringar skedde av avgifterna under året. Ekonomi är fortsatt mycket god tack vare det låga ränteläget och de driftoptimeringarna som succesivt har utförts de senaste åren. Sedan tidigare finns det en kapitalbuffert för att möta ett högre kostnadsläge, främst för räntan, i framtiden. Detta möjliggör således att vi inte behöver agera reaktivt med hyres- och avgiftsförändringar när räntorna går upp.

Under året har ett tilläggsavtal rörande tomträtten tecknats vilket innebär att tomträttsavgälden kommer att gå upp under år 2022. Höjningen är enligt fastställda tabeller som kommunfullmäktige beslutar om och det har inte gått att påverka nivån.

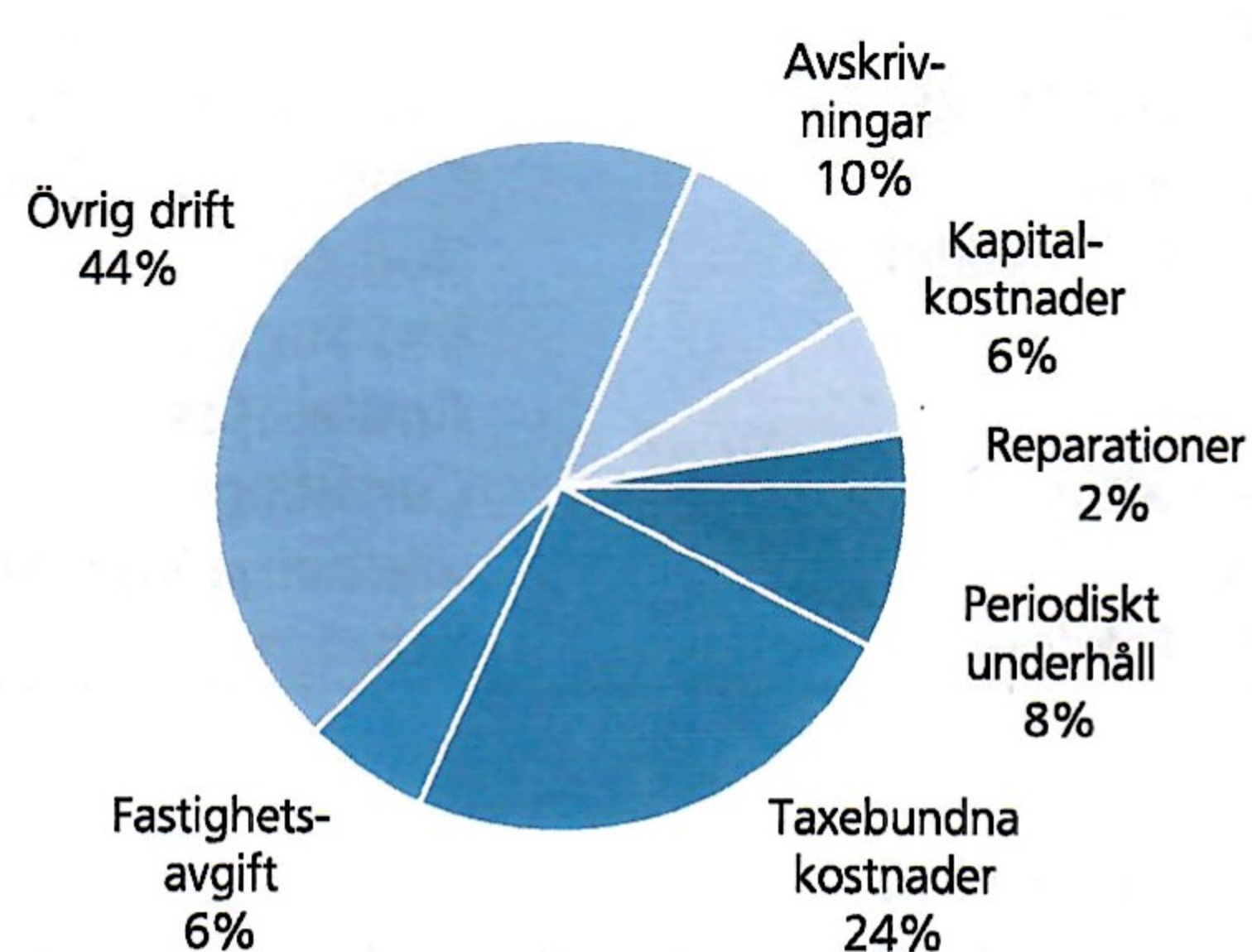
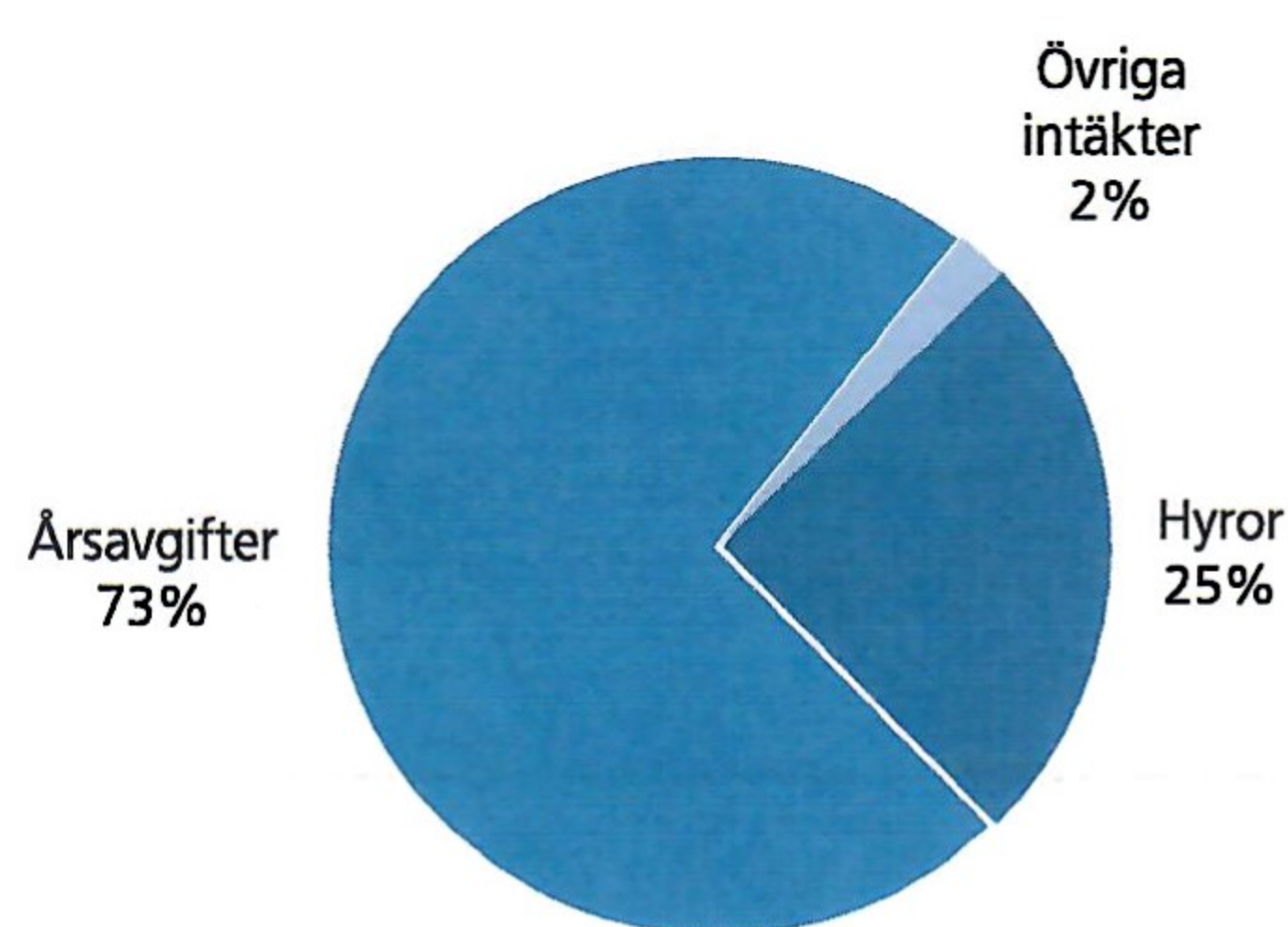
*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>12 718 051</b>	<b>11 137 040</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 044 781	10 487 916
Finansiella intäkter	26 063	26 449
Minskning kortfristiga fordringar	0	117 096
	<b>10 070 844</b>	<b>10 631 461</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 912 992	7 332 491
Finansiella kostnader	559 792	769 313
Ökning av materiella anläggningstillgångar	124 000	63 375
Ökning av kortfristiga fordringar	540	0
Minskning av långfristiga skulder	0	835 000
Minskning av kortfristiga skulder	210 295	50 271
	<b>8 807 619</b>	<b>9 050 450</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 981 277</b>	<b>12 718 051</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 263 225</b>	<b>1 581 011</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*fu* *d.w* *ml* *En* *AB* *AB*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covidpandemin påverkade verksamhetsåret 2020 på flera sätt. Många medlemmar började arbeta hemifrån. Detta har lett till diskussioner kring vad som är att anse som en acceptabel störning i samband med ombyggnation. Det är en svår avvägning mellan den enskilda medlemmens intressen och störningar för övriga. Styrelsen har ännu inte hittat någon entydig väg framåt men en generell uppmaning till samtliga medlemmar är att beakta era grannar extra mycket under denna utmanande tid, kan ni avakta med era renoveringsprojekt så rekommenderas det starkt.

Styrelsen har valt att med hänsyn till smittoriskerna skjuta på den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) samt stamspolningen som skulle ha utförts under 2020. Det har inte bedömts lämpligt att en person ska springa in och ut i samtliga lägenheter. Förhoppningen är att situationen tillåter att åtgärderna kan utföras under hösten 2021.

Till följd av coronaviruset Covid-19 höll föreningen sin första utomhusstämma med god uppslutning. Lyckligtvis var vädret förstående för vår situation vilket underlättade.

Under året har det i undercentralen monterats en värmepump som tar tillvara på spillvärmen i teknikutrymmet och med den energin värmer upp varmvattencirkulationen (VVC). Enligt energikalkylen ska detta ge en ekonomisk besparing motsvarande ca 40 tkr per år vilket med spänning kommer utvärderas till nästa år.

Styrelsen har märkt av en betydande ökning i efterfrågan på elbilsladdning. Detta har föranlett att vi under 2020 har inventerat möjligheterna för att bygga ut möjligheterna i garaget. Det finns goda förutsättningar både vad gäller tillgänglig effekt och yta för installationer. Styrelsen har för avsikt att under 2021 kunna erbjuda elbilsladdning i garaget. Exakt omfattning, ersättningsmodell och kösystem är inte helt utrett ännu.

Föreningens kontor på Ruddammsvägen 11 har byggts om för att bättre uppfylla sitt syfte som styrelserum, kontor och arbetsplats för fastighetsskötaren. Föreningens obligatoriska dokumentation förvaras nu också på ett skyddat och brandsäkert sätt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 211

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 215

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	592	625	695	760
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 688	2 657	2 559	2 527
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 924	9 924	9 996	10 759
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	36	33	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	96	93	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	38	52	27	20
Soliditet (%)	40	40	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	639	1 449	1 829	3 676
Nettoomsättning (tkr)	10 023	10 432	10 991	11 790

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 396 m<sup>2</sup> bostäder och 2 394 m<sup>2</sup> lokaler.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
AC, O.W, M, JB, AE, \*



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 497 970	0	0	54 497 970
Fond för yttre underhåll	10 382 407	1 700 000	965 062	7 717 345
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>64 880 377</b>	<b>1 700 000</b>	<b>965 062</b>	<b>62 215 315</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	16 716 131	-1 700 000	483 828	17 932 302
Årets resultat	639 452	639 452	-1 448 890	1 448 890
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>17 355 583</b>	<b>-1 060 548</b>	<b>-965 062</b>	<b>19 381 193</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>82 235 960</b>	<b>639 452</b>	<b>0</b>	<b>81 596 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	639 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	18 416 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 700 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>17 355 583</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

	723 038
	<b>18 078 621</b>

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

*Handwritten signatures and initials:*  
 PC d.m.      a      AB  
 All      AB  
 JK



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 023 253	10 431 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 528	56 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 044 781</b>	<b>10 487 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 540 466	-6 890 431
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 516	-328 124
Personalkostnader	Not 6	-147 009	-113 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-958 609	-963 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 871 600</b>	<b>-8 296 161</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 173 181</b>	<b>2 191 754</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 063	26 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 792	-769 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-533 729</b>	<b>-742 864</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>639 452</b>	<b>1 448 890</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>639 452</b>	<b>1 448 890</b>

pe

FS \* En  
d. ve ml AS



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	192 756 488	193 564 796
Inventarier	Not 9	61 072	87 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>192 817 560</b>	<b>193 652 169</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>192 822 560</b>	<b>193 657 169</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 712
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 835 329	5 094 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 835 329</b>	<b>5 098 354</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 221 935	7 695 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 221 935</b>	<b>7 695 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 057 264</b>	<b>12 793 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 879 823</b>	<b>206 450 667</b>

Cu  
 APB  
 Per d.w. ell  
 JB\*



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	10 382 407	7 717 345
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 880 377</b>	<b>62 215 315</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		16 716 131	17 932 302
Årets resultat		639 452	1 448 890
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 355 583</b>	<b>19 381 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 235 960</b>	<b>81 596 508</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	122 180 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>122 180 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	123 015 000	835 000
Leverantörsskulder		303 577	540 587
Skatteskulder		101 825	68 483
Övriga skulder		101 878	94 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 121 584	1 135 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>124 643 864</b>	<b>2 674 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 879 823</b>	<b>206 450 667</b>



---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	250	250
Hissanläggning	10-25	10-25
Garage/parkering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kabel-TV	20	20
Tak	20	20
Markanläggning	20	20
Trädgård	25	25
Inventarier	5	5
Värmeanläggning	5	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Handwritten signature and initials:*  
AB  
AB



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	7 268 655	7 672 080
	Årsavgifter - lokaler	68 600	72 411
	Hyror lokaler momspliktiga	1 507 755	1 490 260
	Hyror lokaler	21 600	21 600
	Hyror parkering	76 800	76 800
	Hyror garage	823 200	822 287
	Hyror förråd	60 600	60 600
	Bredbandsintäkter	115 920	115 920
	Elintäkter	10 000	5 600
	Värmeintäkter	10 544	0
	Gemensamhetslokal	59 600	92 300
	Avgift andrahandsuthyrning	0	2 000
	Öresutjämning	-21	37
		<b>10 023 253</b>	<b>10 431 895</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	15 050	20 806
	Försäkringsersättning	0	30 088
	Återbäring försäkringsbolag	5 478	4 826
	Övriga intäkter	1 000	301
		<b>21 528</b>	<b>56 021</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	343 180	337 776
	Fastighetsskötsel beställning	3 232	13 678
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	215 764	141 796
	Fastighetsskötsel gård beställning	80 296	20 250
	Snöröjning/sandning	55 601	187 611
	Städning entreprenad	314 266	314 266
	Städning enligt beställning	48 373	4 191
	Mattvätt/Hyrmattor	84 222	86 528
	Sotning	5 988	0
	Hissbesiktning	21 000	15 971
	Gemensamma utrymmen	16 796	4 960
	Gård	1 311	0
	Serviceavtal	90 211	88 351
	Förbrukningsmateriel	180 709	92 238
		<b>1 460 949</b>	<b>1 307 616</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 \*  
 AC  
 CW  
 TB  
 JB



**Not 4** DRIFTKOSTNADER fortsättning

	2020	2019
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	21 766	0
Brf Lägenheter	0	2 500
Lokaler	733	0
Förskola	0	-256
Tvättstuga	24 224	20 112
Entré/trapphus	12 626	22 133
Lås	15 070	5 026
VVS	15 481	3 695
Värmeanläggning/undercentral	0	7 390
Ventilation	20 080	4 061
Elinstallationer	25 829	37 446
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 387	0
Hiss	37 781	6 342
Tak	8 866	0
Fönster	12 508	0
Mark/gård/utemiljö	2 500	0
Garage/parkering	8 282	17 003
Skador/klotter/skadegörelse	0	21 406
	<b>215 134</b>	<b>146 858</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	237 913
Entré/trapphus	0	20 365
Ventilation	0	42 160
Bredband	0	2 500
Hiss	479 136	0
Tak	163 432	0
Garage/parkering	80 470	0
	<b>723 038</b>	<b>302 938</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	503 321	526 349
Värme	1 362 012	1 418 746
Vatten	255 358	236 368
Sophämtning/renhållning	127 053	73 874
Grovsopor	27 847	24 317
	<b>2 275 591</b>	<b>2 279 653</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	135 452	130 823
Tomträttsavgäld	2 047 300	2 047 300
Kabel-TV	40 050	39 668
Bredband	98 830	98 878
	<b>2 321 631</b>	<b>2 316 668</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>544 122</b>	<b>536 698</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 540 466</b>	<b>6 890 431</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 659	4 894
	Tele- och datakommunikation	2 882	2 882
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hysesförluster	0	3 712
	Revisionsarvode extern revisor	32 860	31 620
	Föreningskostnader	1 129	6 375
	Styrelseomkostnader	6 014	13 117
	Fritids- och trivselkostnader	14 590	10 171
	Förvaltningsarvode	136 400	238 145
	Administration	7 464	6 169
	Korttidsinventarier	16 643	0
	Konsultarvode	2 976	2 480
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 560
		<b>225 516</b>	<b>328 124</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 202	84 418
	Löner	17 250	500
	Kostnadsersättningar	74	2 500
	Sociala kostnader	26 483	26 518
		<b>147 009</b>	<b>113 936</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	835 140	835 140
	Förbättringar	81 979	77 846
	Markanläggning	15 189	15 189
	Inventarier	26 301	35 496
		<b>958 609</b>	<b>963 670</b>

*M*

*En \**

*AB*

*AB*



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212 736 175	212 736 175
	Nyanskaffningar	124 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 860 175</b>	<b>212 736 175</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 171 379	-18 243 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-932 308	-928 175
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-20 103 687</b>	<b>-19 171 379</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>192 756 488</b>	<b>193 564 796</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	201 033 000	201 033 000
	Taxeringsvärde mark	359 600 000	359 600 000
		<b>560 633 000</b>	<b>560 633 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	526 633 000	526 633 000
	Lokaler	34 000 000	34 000 000
		<b>560 633 000</b>	<b>560 633 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	860 110	796 735
	Nyanskaffningar	0	63 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>860 110</b>	<b>860 110</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-772 737	-737 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 301	-35 496
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-799 038</b>	<b>-772 738</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>61 072</b>	<b>87 372</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

*Handwritten notes:*  
 \*  
 JB Cu  
 d.w AB



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	70 509	71 735
	Klientmedel hos SBC	4 759 342	5 022 907
	Fordringar	5 478	0
		<b>4 835 329</b>	<b>5 094 642</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	7 717 345	8 117 667
	Reservering enligt stadgar	1 700 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	1 268 000	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-302 938	-800 322
	<b>Vid årets slut</b>	<b>10 382 407</b>	<b>7 717 345</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,193 %	107 465 000	107 465 000	2021-11-30
	Nordea	0,201 %	15 550 000	15 550 000	2021-12-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>123 015 000</b>	<b>123 015 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-123 015 000	-835 000	
			<b>0</b>	<b>122 180 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 015 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "Cm", "AB", and "AB".*



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	173 173 600	173 173 600

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	33 680	15 200
	Sociala avgifter	5 662	4 775
	Ränta	20 954	49 205
	Avgifter och hyror	1 061 288	1 062 216
	Hysesförlust	0	3 712
		<b>1 121 584</b>	<b>1 135 108</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

*Arvoden*  
*Ch. w AB JB*



---

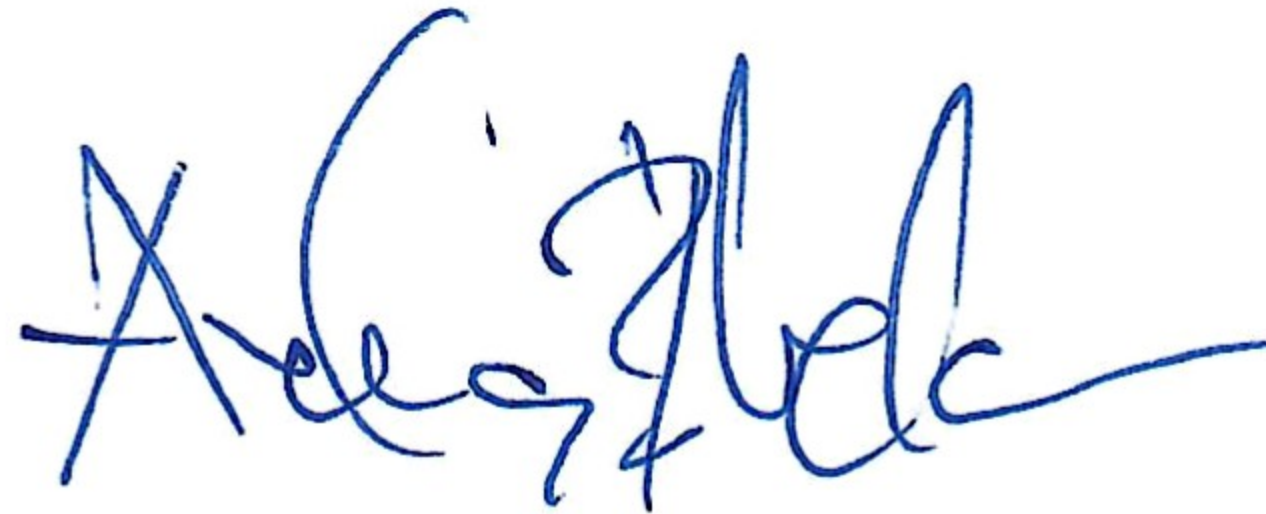
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 4 / 5 2021



Johan Bölin  
Ordförande



Annika Maria Blekemo  
Ledamot



Bo Folke David Carlsson  
Ledamot



Carl Henrik Hans Engström  
Ledamot



Mats Olof Lundeberg  
Ledamot



Eva Maria Cecilia Nobel  
Ledamot



Lars Winberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021  
BDO



Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



Camilla Lindberg  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klarbäret  
Org.nr. 716420-4799

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

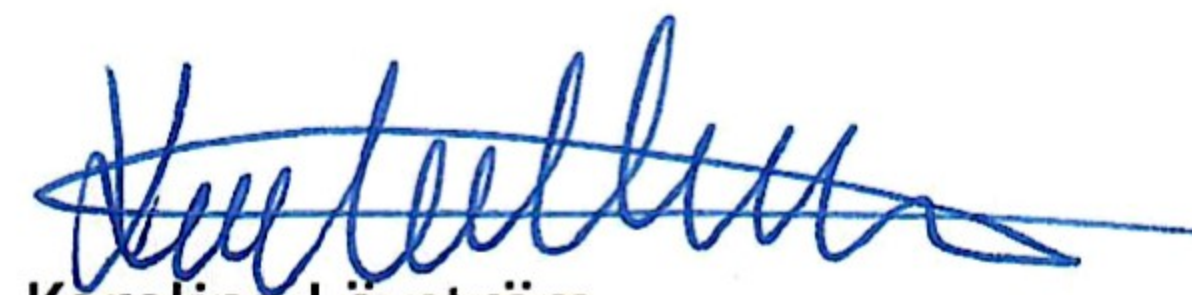
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 20/5-21



Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Camilla Lindberg

Internrevisor