

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Klarbäret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genoatt i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klarbäret 4	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med **tomträtt**.

Föreningen innehar sedan 1992 tomträten till fastigheten. Det nuvarande tomträttsavtalet gäller till 2012-01-01. Tomträttsavgälden har under perioden uppgått till 1 207 000 kronor. Den är för nästa 10 års period fastställd till 2 047 300 kronor. För 2012 och 2013 är avgälden dock något lägre, 1 501 600 respektive 1 774 400 kronor.

Tomträttsavgälden baseras på fastighetens bruttototalarea – 17 990 kvm. Den omfattar alla ytor som omslutes av väggarnas utsida - trapphus, källare m m. Medan Skatteverket räknar med 25 % yta utöver bostadsyta och lokalyta i en fastighet, har vi ca 40 %. Dessa extra ytor skapas av ljusa, rymliga trapphus, lätt tillgängliga allmänna utrymmen, källare m m.

Fastigheten är **fullvärdesförsäkrad** genom If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar det s.k. bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

Byggnadernas uppvärmning är **fjärrvärme**.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av fyra flerbostadshus i fem till sju våningar. Utöver flerbostadshusen omfattar fastigheten två småhus i tegel från 1906; det ena är en bostadsrätt, det andra är föreningens samlingslokal. Flerbostadshusens värdeår är 1992 och småhusens är 1929.

Lägenhetsytan i flerbostadshusen är enligt fastighetstaxeringen 12 100 kvm; bostadsytan i bostadsrätten i det ena småhuset 135 kvm. Lokalytan enligt fastighetstaxeringen är 555 kvm i flerbostadshusen och 296 kvm i bostadsrätten i tegelhuset. Taxeringsbeskedet är överklagat. Ytorna i tegelhuset är felräknade. Hela ytan är 290 kvm och ska räknas som bostadsyta.

m

AC

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, utöver en bostadsrätt i ett av småhusen från 1906, ytterligare 137 lägenheter med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätterna:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
61	29	31	13	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Barnomsorg	445	3
Kontor	83,5	3
Kontor	26	1

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 71 parkeringsplatser varav 63 i varmgarage.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Föreningslokal
- Rum för bordtennis

Fastighetens status

I Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (2§) ställs krav på att de tekniska egenskaperna hos en fastighet i huvudsak ska bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd. Installationer och anordningar för till exempel tillgänglighet, hälsa och säkerhet ska hållas i sådant skick att de fungerar som det var avsett från början. De installationer och system som ska ge lämpligt inomhusklimat och hälsosam miljö har i regel kortare livslängd än husets stomme. Men livslängden för installationer kan förlängas med noggrann skötsel och långsiktigt underhåll.

Fastigheten, Klarbäret 4, är i gott skick. Men det är nästan 20 år sedan flerbostadshuset byggdes, varför behovet av mer omfattande underhållsåtgärder blir alltmer påtagligt. Varje höst genomförs en övergripande två dagars tillsyn av byggnader, mark och installationer i syfte att uppdaga åtgärdsbehov, säkerhetsrisker mm. Besiktningens resultat dokumenteras av FSS Fastighetsservice AB. Företrädare för styrelsen förväntas delta. Vissa brister åtgärdas omgående, medan andra inkluderas i underlaget för den årliga revideringen av underhållsplanen.

Med egenkontroll och underhållsplanering kan fastigheten och dess funktioner bibehållas i ursprungligt eller förbättrat skick; andelen kostsamma reparationer och akut underhåll minskar. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför, i enlighet med 26 kap miljöbalken, utöva egenkontroll av fastigheten. Riskområden som föreningen förväntas ha kontroll över är bland annat ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Föreningen ska genomföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar tillsyn i enlighet med förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen granskade styrelsens egenkontroll i mars 2007 och hade inget att erinra.

Föreningen har en underhållsplan som gäller från och med år 2008 och sträcker sig fram till 2038. Planerade åtgärder är prissatta. Underhållsplanen uppdateras årligen med avseende bland annat på:

- vilka planerade åtgärder som genomförts
- vilka planerade åtgärder som tidigare lagts respektive senare lagts
- nya priser för underhållsåtgärder uttryckta i årets kostnadsläge (gäller de närmaste fem åren)

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhets- och medlemförteckning
- Kö till garage och parkeringsplatser

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - FSS Fastighetsservice AB

Övriga avtal

Yttre underhåll - L-A Måleri AB

Trädgård - Campus AB

Lokalvård - Ren Standard AB

Hissar - Hissgruppen AB

m

AL

Avtal har tecknats med Spjuth&Wastesson Plåtslageri AB för snöskottning av tak.

Föreningen har tre serviceavtal som omfattar hissar, ventilation och värme. Genom service och funktionkontroll blir det färre akuta åtgärder under året.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget och Com Hem samt kabel-TV via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 138 st. Under året har 21 lägenheter överlåtits.

Under året har styrelsen samtyckt till tre **andrahandsuthyrningar**.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är begränsad i tiden.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

till 2010-06-28		från 2010-06-28
Hans Didring	Ledamot	
Jan Karlqvist	Ledamot	Jan Karlqvist
	Ordförande	Camilla Lindberg
Mikael Lindman	Ledamot	
Mats Lundeberg	Ledamot	Mats Lundeberg
Eva Nobel	Ledamot	
Dan Palmgren	Ordförande	
	Ledamot	Eva Sönevall
Anders Ekström	Suppleant	Anders Ekström
Markus Håkansson	Suppleant	Markus Håkansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Mats Lundeberg, Eva Sönevall, Anders Ekström och Markus Håkansson.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	
Mats Levin	Ordinarie Intern	till 2010-12-01
Ingrid Olofsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Valberedning har varit Thomas Härmark sammankallande samt Kerstin Nordman..

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-28.

Stämman uppdrog till styrelsen att snarast lägga fram förslag om kapitaltillskott där medlemmarna ska kunna välja att ta över sin del av föreningens kapitalkulder.

Styrelsens förslag om Cocktailbärets framtida användning, som bl.a. innefattade en ombyggnad av vinden samt iordningställande av bottenplanet för friskvård, återremitterades till styrelsen.

Stämman återremitterade även styrelsens förslag om installation av bergvärme.

M

AL

Väsentliga händelser under 2010

Ekonomi

Fastigheten är föreningens största tillgång. Det är därför avgörande för föreningens ekonomi hur den tas omhand. Det är även viktigt att kostnaderna sprids över tiden så att dagens boende i fastigheten ekonomiskt bidrar till framtida underhålls- och renoveringskostnader.

I samband med halvårsbokslutet noterades att budgeterade intäkter från årsavgifter låg drygt 800 000 kronor för högt. Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna trots att halvårsbokslutet visade på ett negativt resultat. I EkonomiNytt 2010-09-15 konstaterades att frågan om avgiften automatiskt ska höjas vid budgeterat negativt resultat diskuterats vid ett flertal stämmor. Det viktigaste är dock att de löpande inkomsterna överstiger föreningens faktiska rörelseutgifter. Avskrivningar för byggnader (626 tkr) tas upp under rörelsens kostnader. Men samtidigt ökar värdet på fastigheten. I dag är taxeringsvärdet 294 259 000 kronor.

Föreningens samlade lån uppgår till 133, 5 miljoner kronor. Föreningen har under perioden 1992-2008 amorterat ca 42 miljoner kronor. Av våra lån är 55 875 000 kronor bundna fram till 2011-12-01 och längre. Drygt 35 miljoner villkorsändrades per 2010-12-01. Av dessa fick 25 miljoner en bindningstid på 5 år till 3, 94 % ränta. Räntan hann gå upp med 14 punkter från offerttillfället till villkorsändringsdagen. Resterande 10 448 000 ändrades till ett stiborlån på tre månader. Här blev räntan 2, 16 %. Tre lån på 2 390 000, 19 800 000 respektive 20 000 000 kronor med tre månaders bindningstid villkorsändrades 2010-12-08 till tre månaders stiborlån med 2, 3 % ränta.

I ett vattenskadeärende har föreningen fått en ersättning om 139 132 kronor från försäkringsbolaget. Det andra försäkringsärendet, där föreningen ställer ersättningskrav på den entreprenör som målade yttertaken Ruddammsvägen 11-19, är ännu inte slutfört.

Föreningen förbrukar 460 000 kWh per år. Vår kostnad för el under 2010 uppgick till 789 507 kronor. I november tecknades ett ettårigt avtal med Fortum. Genom att lämna Vattenfall och ett tillsvidareavtal kommer föreningen att minska sina kostnader med 330 000 kronor, under förutsättning att förbrukningen ligger på samma nivå som under 2010.

Utförda underhållsarbeten under 2010

- Analys och åtgärd av fuktproblem i Ruddammsvägen 21
- Injustering av värmesystemet; ny styrutrustning för varvtalsreglering av huvudpumpen - två pumpar körs i intervall.
- Ombyggnad av fläktstyrning av till- och frånluftsfläktar Ruddammsvägen 19
Installation av nya motorer, ny reglercentral för tryck- och temperaturstyrning samt ny frekvensomformare
- Ombyggnad av fläktstyrning i garaget. Ny motor, reglercentral och pump samt renovering av två frånluftsfläktar. Genom åtgärderna kommer värmeåtervinning igång igen. Ombyggnaden påbörjades i december 2010 och färdigställdes i januari 2011.
- Ny grovtvättmaskin har installerats
- Lekplatsen har utrustats med ny rutschkana
- Gatsten vid portalen och på gångstråk Bigarråvägen 4 – Ruddammsvägen 11, Ruddammsvägen 11 – Ruddammsvägen 19. Färdigställs våren 2011
- Avskiljare (gatsten) mellan gräsytor och fasad för undvikande av fuktskador
- Kompletterande insprängningskydd vid Bigarråvägen 8
- Ny plantering med rhododendron, kantsten vid Ruddammsvägen 29
- Föryngringsbeskränning av all växtlighet vid föreningens tre pergolor samt inoljning av trästommar.

Miljöåtgärder

Föreningens medlemmar engagerar sig i sin närmiljö inom ett flertal områden. Intresset för sopsortering, återvinning och återanvändning växer. Den kompostering som började i liten skala år 2007 har vuxit. Under året har två tidigare kärl utökats med ett extra.

Styrelsen har under året fortsatt med det miljöarbete som påbörjades för några år sedan. Den tekniska utrustningen i våra byggnader måste förbättras så att den blir mer energieffektiv. Värme- och ventilationssystemen funktionskontrolleras och justeras. I fläktrummen har motorer bytts ut; frysskydd, omformare och avfrostningsautomatik har installerats. Investeringskostnaden för ombyggnad av ett fläktrum återbetalas på tre år tack vare minskade elkostnader.

Föreningen har nu endast lågenergilampor. För att effektivisera värmeanvändningen har en modell för effekstyrning analyserats. Fortsatt analys och eventuella åtgärder sker under 2011.

M

HAL

Information och sociala aktiviteter

Under året har fyra Nyhetsbrev och ett extra EkonomiNytt distribuerats till medlemmarna. Företrädare för styrelsen har även träffat husvärdarna för dialog kring aktuella frågor. Husvärdarna har en viktig uppgift i föreningen. De verkar för trivsel och en välskött inre och yttre miljö

Lokalvärdarna håller i uthyrningen av föreningslokalen Cocktailbäret. Föreningslokalen har varit uthyrd ca 50 gånger under det gångna året. Trädgårdsgruppen har haft månatliga möten med Campus AB, föreningens leverantör av trädgårdsskötsel och vinterväghållning.

Behovet av funktionärer är stort, vilket inte minst valberedningen erfar när man ska rekrytera ledamöter till styrelsen.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Ett flertal medlemmar har deltagit i såväl städåtgärder som den efterföljande samvaron.

Styrelsens arbete

Styrelsen fokuserar ständigt på kostnadseffektiva lösningar, bra upphandlingar och avtal, uppföljningar och analyser. Styrelsens arbete tydliggörs i ett antal dokument, som uppdaterats hösten 2010.

- "Styrelsens arbete" beskriver lagrum, ansvar och roller
- "Styrelsens ABC, en manual till styrelsens löpande arbete" tydliggör det styrelsen gör löpande inom områdena ekonomi, teknik/fastighetsskötsel samt information/kommunikation
- "Att Göra under räkenskapsåret" listar de projekt, uppdrag som ska utföras under året

En förteckning över föreningens avtal och när de ska sägas upp för villkorsändring samt en leverantörlista utgör också ett stöd för styrelsearbetet.

Väsentliga händelser och kommande underhållsarbeten under 2011

Vid en extra stämma den 10 mars 2010 tog föreningens medlemmar ställning till frivilligt kapitaltillskott. Vid den ordinarie stämman den 5 maj röstade medlemmarna om bergvärme och en alternativ användning av föreningslokalen Cocktailbäret. Ifrågasvarande tre sakområden utreds av styrelsen på stämmans (2010-06-28) uppdrag.

Ekonomi

Avgifterna höjs med 5% från 2011-07-01.

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2001 - 2005. Mot bakgrund av en mer gynnsam lånebild sänktes avgifterna med 10 % den första januari 2006. De var oförändrade under 2007 och 2008. De höjdes med 7% den 1 januari 2009 för att den 1 juli samma år återställas till 2008 års nivå.

Årets resultat är negativt. Även nästa år skulle resultatet bli negativt, om inte avgifterna höjdes. Det viktigaste är att de löpande inkomsterna överstiger föreningens faktiska rörelseutgifter. Avskrivningar för byggnader (626 tkr) tas upp under rörelsens kostnader och hela det beloppet kan våra löpande inkomster inte täcka.

Tomträttsavgälden höjs från 1 208 000 kronor till 2 047 000 kronor för nästa 10 års period. För 2012 och 2013 är avgälden något lägre, 1501 600 respektive 1 774 400 kronor. Avgiften behöver höjas för att täcka den högre tomträttsavgälden. Styrelsen har valt att höja avgiften redan från 1 juli 2011 för att minska det förväntade negativa resultatet för 2011. I dagsläget räknar styrelsen inte med en höjning av avgiften år 2012.

Den första december 2010 villkorsändrades ett lån på 10 448 000 till ett stiborlån på tre månader. Här blev räntan 2,16 %. Tre lån på 2 390 000, 19 800 000 respektive 20 000 000 kronor med tre månaders bindningstid villkorsändrades till tre månaders stiborlån med 2, 3 % ränta 2010-12-08. Våra stiborlån kommer närmast att villkorsändras den 1 och den 8 mars 2011. Den 1 december 2011 villkorsändras också ett lån på 10 000 000 kronor.

Planerade underhållsarbeten 2011

- Ombyggnad av fläktstyrning av till- och frånluftsfläktar i tre fläktrum, Ruddammsvägen 21, 23 och 29. Installation av nya motorer, ny reglercentral för tryck- och temperaturstyrning samt ny frekvensomformare
- Rengöring och impregnering av balkonger och terrasser; algangrepp på fasad avlägsnas
- Balkarna till glastaken rostskyddsbehandlas och målas
- Burspråken (takfot m.m.) Ruddammsvägen 11-19 målas
- Fönster- och dörrpartier på Bigarråvägen 5-7 och 8 målas
- Taken Bigarråvägen 9 och 11 högtrycksspolas och behöver därigenom inte målas på något år
- Taket ovanför portalen, ca 240 kvm, målas
- Effektbegränsning – optimering av fjärrvärmecentralens uttag av momentan effekt
- Tryckgivare monteras så att pumparna automatiskt justeras efter hur värmebehovet ändras i fastigheten
- Handdukstorkare spolars rena och strypventilerna byts ut, delvis
- Anlys av fuktproblem i tre terrasslägenheter i Ruddammsvägen 21 och 29
- Fortsatt stenläggningsarbete, gångstråket Ruddammsvägen 11-19
- Buskar och träd återplanteras längs Ruddammsvägen

m

HAL

- Fuktanalys i Bigarråvägen 9 och 11

Information

Under 2011 kommer en översyn att göras av föreningens stadgar. Regelverket har ändrats och vissa delar kan behöva förtydligas. I samband med denna översyn uppdateras även lägenhetspärmarna. Styrelsen kommer även att förtydliga vissa förhållningssätt i "Ordningsregler" som förutom att de delas ut även kommer att finnas på hemsidan.

Nyckeltal

Nyckeltal kan utgöra ett hjälpmedel för att öka kostnadseffektiviteten. Det är viktigt att kunna bedöma om skillnaderna mellan åren beror på skillnader i resursförbrukning eller skillnader i pris.

Det är viktigt att i så stor utsträckning som möjligt undvika akuta reparationsåtgärder till förmån för långsiktiga underhållsåtgärder. Ett nyckeltal som reparationer/kvm är därför av intresse.

Det låga talet för 2009 beror på att reparationskostnader delvis bokförts under fastighetsskötsel/ beställning. Det höga talet för 2010 beror på en vattenskada samt kostnader för jordanalys. Utan dessa två poster skulle nyckeltalet ha varit 23. Även under 2010 har reparationskostnader delvis bokförts under fastighetsskötsel/beställning.

Det kan vara svårt att jämföra nyckeltal. Vilken yta ska man utgå ifrån – bostadsyta (BOA), bostadsyta + lokalyta (LOA) eller bruttototalarean (BTA), all yta innanför våra ytterväggar? Exempelvis använder sig Fortum av hela BTA, dvs 18 400 kvm, vid angivelse av vilka ytor som värms upp, inte endast LOA+ BOA som i tabellen nedan.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsyta ¹⁾	835	864	835	834
Lån/kvm ²⁾	10204	10204	10204	10401
Elkostnad/kvm ²⁾	60	44	47	44
Värmekostnad/kvm ²⁾	116	104	100	99
Vattenkostnad/kvm ²⁾	15	15	21	15
Reparationer/kvm ²⁾	40	21	32	30

¹⁾ Bostadsyta = 12100 + 290 = 12 390 kvm.

²⁾ Bostadsyta + lokalyta = 12100 + 290+ 545 + 140 = 13 085 kvm.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 710 790
Årets resultat	-617 343
Totalt	3 093 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	882 777
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-413 112
Balanseras i ny räkning	2 623 782

Totalt **3 093 447**

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

7

HL

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	12 223 664	12 537 481
Övriga rörelseintäkter		66 355	30 935
		12 290 019	12 568 416
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 761 988	-1 420 310
Reparationer		-517 637	-272 302
Periodiskt underhåll		-384 419	-323 174
Taxebundna kostnader		-2 840 704	-2 445 758
Övriga driftskostnader		-1 372 355	-1 341 117
Fastighetsskatt		-300 859	-272 434
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-363 860	-282 782
Personalkostnader		-153 348	-105 650
Avskrivningar		-972 179	-972 179
		-8 667 349	-7 435 706
RÖRELSERESULTAT		3 622 670	5 132 710
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 875	5 207
Räntekostnader		-4 248 888	-4 486 575
		-4 240 013	-4 481 368
ÅRETS RESULTAT		-617 343	651 342

m

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	199 416 419	200 330 070
Maskiner och inventarier	Not 4	234 112	292 640
		199 650 531	200 622 710
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 655 531	200 627 710
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	19 346
Övriga fordringar		76 498	101 474
Förutbetalda kostnader	Not 5	392 628	397 343
		469 126	518 163
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		1 212 410	1 212 410
		1 212 410	1 212 410
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		609	609
SBC klientmedel i SHB		3 799 412	2 998 913
		3 800 021	2 999 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 481 556	4 730 095
SUMMA TILLGÅNGAR		205 137 088	205 357 805

m

HL

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		54 497 970	54 497 970
Fond för yttre underhåll	Not 8	10 773 493	10 359 630
		65 271 463	64 857 600
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 710 791	3 473 311
Årets resultat		-617 343	651 342
		3 093 448	4 124 654
SUMMA EGET KAPITAL		68 364 911	68 982 254
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	133 513 329	133 513 329
		133 513 329	133 513 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		883 840	585 159
Skatteskulder		48 155	22 722
Övriga kortfristiga skulder		55 265	61 205
Upplupna kostnader	Not 10	822 573	741 778
Förutbetalda avgifter och hyror		1 139 079	1 141 421
		2 948 911	2 552 285
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		205 137 088	205 357 805
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		173 173 600	173 173 600
Ansvarsförbindelser		inga	inga

M

HC

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,3%	0,3%
Målningsarbeten	14,29%	14,29%
Värmeanläggning	10%	10%
Hisstelefoner	20%	20%
Asfaltering garage	10%	10%
Bredbandsinstallation	5%	5%
Takmålning	12,5%	12,5%
Markanläggning	10%	10%
Trädgård	4%	4%
Tvättstugeutrustning	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	10 349 952	10 712 022
Hysesintäkter	1 873 712	1 825 459
	12 223 664	12 537 481

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	241 056	241 056
Fastighetsskötsel enl beställn	237 865	297 705
Fastighetsskötsel gård entrepr	256 603	255 412
Fastighetsskötsel gård beställ	57 819	25 157
Snöröjning/sandning	299 518	86 217
Städning entreprenad	305 111	305 111
Städning enligt beställning	0	1 085
Mattvätt/Hyrmattor	77 019	75 215
OVK Obl. Ventilationskontroll	63 860	0
Hissbesiktning	34 890	15 687
Gård	20 832	7 683
Serviceavtal	103 693	100 371
Förbrukningsmateriel	63 723	9 610
	1 761 988	1 420 310

M

AL

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	50 735
Gemensamma utrymmen	2 676	0
Tvättstuga	13 308	0
Sophantering/återvinning	380	0
Entré/trapphus	13 354	6 076
Lås	2 036	7 835
VVS	19 520	0
Värmeanläggning/undercentral	27 427	10 844
Ventilation	65 107	141 852
Elinstallationer	9 992	0
Hiss	94 092	43 552
Fasad	1 432	0
Fönster	7 262	0
Mark/gård/utemiljö	24 308	8 457
Skador/klotter/skadegörelse	56 433	2 952
Vattenskada	151 615	0
	488 943	272 302

Periodiskt underhåll

Byggnad	8 630	0
Tvättstuga	0	43 554
Entré/trapphus	2 232	0
Värmeanläggning	28 694	0
Ventilation	136 592	62 620
Tak	0	217 000
Mark/gård/utemiljö	236 964	0
	413 112	323 174

Taxebundna kostnader

El	789 507	574 151
Värme	1 515 958	1 360 792
Vatten	195 637	195 267
Sophämtning/renhållning	294 866	277 355
Grovsopor	44 736	38 193
	2 840 704	2 445 758

Övriga driftskostnader

Försäkring	99 319	88 952
Självrisk	21 200	0
Tomträttsavgäld	1 207 000	1 208 425
Kabel-TV	35 936	34 887
Bredband	8 900	8 853
	1 372 355	1 341 117

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

300 859 **272 434**

M

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 474	744
Medlemsinformation	949	2 344
Tele och datakommunikation	5 852	6 905
Juridiska åtgärder	49 087	0
Revisionsarvode extern revisor	13 875	20 000
Föreningskostnader	13 449	15 930
Styrelseomkostnader	7 583	6 531
Fritids och Trivselkostnader	2 545	0
Förvaltningsarvode	175 134	168 852
Förvaltningsarvoden övriga	10 632	7 688
Administration	4 451	15 518
Korttidsinventarier	67 990	0
Konsultarvode	0	31 000
Medlemsavgift SBC ek för	7 840	7 270
	363 860	282 782

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	120 857	69 950
Löner och arvoden	1 050	11 250
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 163	0
Sociala kostnader	30 278	24 450
	153 348	105 650

Avskrivningar

Byggnad	626 355	626 355
Förbättringar	258 158	258 158
Markanläggning	29 137	29 137
Inventarier	58 528	58 528
	972 179	972 179

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

8 667 349 **7 435 706**

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	211 596 590	211 596 590
Utgående anskaffningsvärde	211 596 590	211 596 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-11 266 520	-10 352 869
Årets avskrivningar enligt plan	-913 651	-913 651
Utgående avskrivning enligt plan	-12 180 171	-11 266 520

Planenligt restvärde vid årets slut

199 416 419 **200 330 070**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	143 801 000	148 005 000
Taxeringsvärde mark	150 458 000	69 565 000
	294 259 000	217 570 000

m

AT

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	281 668 000	211 800 000
Lokaler	12 591 000	5 770 000
	294 259 000	217 570 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	644 397	644 397
Utgående anskaffningsvärde	644 397	644 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-351 757	-293 229
Årets avskrivningar enligt plan	-58 527	-58 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-410 284	-351 756
Redovisat restvärde vid årets slut	234 113	292 641

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	22 203	32 712
KabelTV	8 595	8 595
Tomträttsavgäld	301 750	301 750
Förvaltningsarvode	0	43 952
Vatten	10 127	8 060
Bredband	2 213	2 274
Förbrukningsmaterial, filter	47 740	0
	392 628	397 343

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Obligation LUX-fond	213	536 000	727 929	536 000
LUX Räntefond	5 410	676 409	675 637	676 409
		1 212 409	1 403 566	1 212 409

m

AC

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 497 970	0	0	54 497 970
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	10 773 493	0	413 863	10 359 630
Summa bundet eget kapital	65 271 463	0	413 863	64 857 600
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 710 791	0	237 480	3 473 311
Årets resultat	-617 343	-617 343	-651 342	651 342
Summa fritt eget kapital	3 093 448	-617 343	-413 862	4 124 654
Summa eget kapital	68 364 911	-617 343	0	68 982 254

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	10 359 630	9 803 403
Reservering enligt stämmobeslut	737 037	737 038
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-323 174	-180 811
Vid årets slut	10 773 493	10 359 630

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,300 %	2 390 000	2 390 000	2011-03-08
Stadshypotek AB	2,165 %	10 448 329	10 448 329	2011-03-01
Stadshypotek AB	3,620 %	14 875 000	14 875 000	2013-12-01
Stadshypotek AB	3,940 %	15 000 000	15 000 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	2,300 %	19 800 000	19 800 000	2011-03-08
Stadshypotek AB	3,940 %	10 000 000	10 000 000	2015-12-01
Stadshypotek AB	4,160 %	10 000 000	10 000 000	2011-12-01
Stadshypotek AB	4,180 %	21 000 000	21 000 000	2012-12-01
Stadshypotek AB	4,250 %	10 000 000	10 000 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,300 %	20 000 000	20 000 000	2011-03-08
Summa skulder till kreditinstitut		133 513 329	133 513 329	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	0	0
	133 513 329	133 513 329

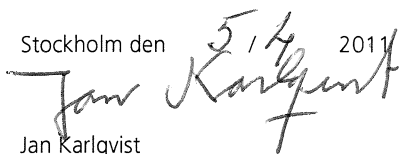
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 513 329 Kr.

m

ll

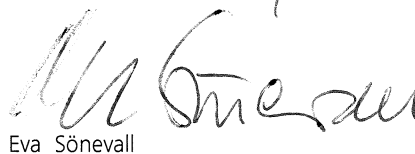
Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	77 184	61 160
Värme	217 392	178 160
Extern revisor	18 000	40 000
Arvoden	40 126	30 275
Sociala avgifter	12 608	8 818
Ränta	388 455	372 719
Grovsopor	3 810	0
Fastighetsskötsel gård	21 384	21 384
Snöröjning sandning	43 615	29 263
	822 573	741 779

Stockholm den 5 / 4 2011



Jan Karlqvist


Camilla Lindberg
Ordförande


Mats Lundeberg


Eva Sönevall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2011


Jörgen Schumacher
Extern revisor


Ingrid Olofsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klarbäret
Org.nr 716 420 - 4799

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Klarbäret för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 april 2011



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Ingrid Olofsson
Internrevisor