

Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Org.nr: 769629-0571

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15, 769629-0571, med säte i Karlstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-07 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1 ändamål är att förvalta torgplats med tillhörande installationer och eventuella byggnader. Föreningens andel i Samfälligheten Pinassen uppgår till 7%.

Det har konstaterats att ovan angivna andelar för Karlstad Pinassen GA:1 avviker något från registrerade andelar hos Lantmäteriet. Utredning pågår när denna årsredovisning avges för att se vad som är korrekta fördelningsantal och få dessa registrerade.

Styrelse

Ordförande	Per Hallström	2026
Ledamot	Alexander Nilsson	2026
Ledamot	Christina Kullander	2026
Ledamot	Kristoffer Mellberg	2026
Ledamot	Astrid Axelsson	2026
Ledamot	Lucas Mårtensson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger marken tillhörande fastigheten Karlstad Barkassen 15 i Karlstad kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2010. Fastighetens adresser är Hadar Grudes gata 9, 11 och 13 .

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter, 23 carportar samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
32	22

Total tomtarea:	2 785	kvm
Total bostadsarea:	3 258	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 194	kvm
- varav hyresrättsarea:	64	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland t.o.m. 2026-04-30.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Fastighetsskötsel
Tv och bredband
Avfallshantering
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor

Leverantör

Egeryds Fastighetsförvaltning
Telia
Karlstad Energi & PreZero
Karlstad Energi
Karlstad Energi
Egeryds Fastighetsförvaltning
Kone
Elis Textil

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 611 kr och planerat underhåll för 144 145 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Under 2025 avser underhållskostnaderna i resultaträkningens not 4 injustering av värmesystem samt fasadåtgärder.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-12-14 av Klara Arkitekter. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år, och styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 100 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 31 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av utomhusarmaturer till LED	2024
Byte av dörrautomatik entré	2024
Uppgradering av nödtelefon hiss	2024
Byte av passagesystem	2023
Målning av fasad	2023
Byte av låscylindrar till lägenheter	2023
Stamspolning inkl. inspektion	2019
Installation av tidstyrd brytare i tvättstuga	2017-2018
Målning av trapphus	2016-2017
Kontroll av fjärrvärmesystem	2015-2016
Installation av klimatanpassad styrning	2015-2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Under 2025 så har en hyreslägenhet upplåtits till bostadsrätt. Försäljningssumman föreningen erhöll uppgick till 1 520 000 kr.

Tillsammans med summan från lägenhetsförsäljningen från 2024 kunde föreningen göra en större amortering om 2 500 000 kr i slutet av december 2025.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 8 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 med 5 %. Avseende 2026 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 250 kr/mån för bredband samt 228 kr/mån för el. Elkostnaden höjs för samtliga lägenheten till 239 kr/mån fr. o. m. 2026-01-01.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 169	3 011	2 878	2 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	- 237	- 521	125
Förändring av underhållsfond	-44	510	-212	343
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	824	22	460	551
Sparande kr/kvm	284	207	218	274
Soliditet, %	64	61	60	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	868	814	765	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	87	85	82	82
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	771	722	680	666
Driftkostnad kr/kvm	360	362	339	307
Energikostnad kr/kvm	212	202	198	124
Ränta kr/kvm	262	274	232	195
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	31	200	77	105
Skuldsättning kr/kvm	9 302	10 192	10 315	11 051
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 488	10 582	10 932	11 713
Räntekänslighet (%)	11	13	14	15
Snittränta, (%)	2.82	2.69	2.25	1.76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

*Har årsavgifterna samt obligatoriska tillägg (el och kommunikation) som beräkningsgrund. Intäkterna beräknas även utifrån nivån vid årets utgång för spegla nivåerna efter årets lägenhetsupplåtelser.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning om resultat

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 11 039 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 768 603 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 144 145 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 923 787 kr vilket överstiger den årliga avsättningen för framtida underhåll. Att föreningen under året har ett negativt kassaflöde förklaras av att man utfört en extraamortering på 2 500 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 580 771	2 261 777	- 259 880	- 236 707
Disposition enligt föreningsstämma			-236 707	236 707
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-144 145	144 145	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 440 499			
Årets resultat				11 039
Vid årets slut	53 021 270	2 217 632	- 452 442	11 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 496 587
Årets resultat före fondändring	11 039
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	144 145
Summa över/underskott	- 441 403

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 441 403
Totalt	- 441 403

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 781 854

2 688 007

Övriga rörelseintäkter

3

387 404

323 414

Summa rörelseintäkter

3 169 258

3 011 421

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 354 956

-1 378 708

Övriga kostnader

5

-177 139

-176 952

Personalkostnader

6

-79 245

-81 611

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-768 603

-768 603

Summa rörelsekostnader

-2 379 943

-2 405 874

RÖRELSERESULTAT

789 315

605 547

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

75 865

50 202

Räntekostnader och liknande resultatposter

-854 141

-892 456

Summa finansiella poster

-778 276

-842 254

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

11 039

-236 707

RESULTAT FÖRE SKATT

11 039

-236 707

ÅRETS RESULTAT

11 039

-236 707





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	82 723 516	83 492 119
Summa materiella anläggningstillgångar		82 723 516	83 492 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 723 516	83 492 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 133	0
Övriga fordringar		32 203	31 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 233	79 721
Summa kortfristiga fordringar		126 569	111 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 787 865	3 496 403
Summa kassa och bank		2 787 865	3 496 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 914 434	3 607 950
SUMMA TILLGÅNGAR		85 637 950	87 100 069



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 021 270	51 580 772
Underhållsfond		2 217 632	2 261 777
Summa bundet eget kapital		55 238 902	53 842 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-452 442	-259 880
Årets resultat		11 039	-236 707
Summa fritt eget kapital		-441 403	-496 587
SUMMA EGET KAPITAL		54 797 499	53 345 962
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	27 880 000	19 025 681
Summa långfristiga skulder		27 880 000	19 025 681
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 880 000	19 025 681
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	2 425 681	14 180 000
Leverantörsskulder		125 759	137 757
Skatteskulder		12 404	9 079
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	396 607	401 589
Summa kortfristiga skulder		2 960 451	14 728 426
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 960 451	14 728 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 637 950	87 100 069



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	789 315	605 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	768 603	768 603
Summa	1 557 918	1 374 150
Erhållen ränta	75 865	50 202
Erlagd ränta	-854 141	-892 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 642	531 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-15 022	-65 221
Ökning/minskning av rörelseskulder	-13 655	-9 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	750 965	456 736
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	1 440 499	1 668 678
Amortering av låneskulder	-2 900 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 459 501	1 268 678
Årets kassaflöde	-708 536	1 725 414
Likvida medel vid årets början	3 496 403	1 770 988
Likvida medel vid årets slut	2 787 866	3 496 403



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
-----------	-----

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder *

Hyror bostäder *

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

2025

2024

2 426 203

2 265 626

174 474

241 693

181 177

180 688

2 781 854

2 688 007

* 2025-10-24 uppläts en tidigare hyreslägenhet som bostadsrätt vilket innebär högre intäkter från årsavgifter och lägre intäkter från bostadshyror.





Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 360	0
Vidarefakturerade kostnader	17 518	15 360
El	147 067	128 445
Överlåtelseavgifter	8 709	8 478
Övriga intäkter	8 492	10 575
Kommunikation	161 258	160 556
Intäkter från samfällighet	42 000	0
Totalt övriga rörelseintäkter	387 404	323 414

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El *	303 750	251 068
Uppvärmning	190 570	200 837
Vatten och avlopp	197 050	207 007
Avfallshantering	94 867	94 925
Teknisk förvaltning	83 942	84 279
Serviceavtal	49 634	46 452
Besiktningsskostnader	4 025	3 865
Systematiskt brandskyddsarbete	3 993	20 824
Snöröjning	40 351	46 633
Bevakningskostnader	3 759	5 933
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 573	1 798
Kommunikationskostnader	55 628	55 608
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 500	7 438
Försäkringar	41 618	38 706
Förbrukningsmaterial	846	26 992
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 096	88 020
	1 172 201	1 180 384

Reparationer

Hiss	3 615	17 774
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 973	1 628
Bostäder	4 408	11 797
Övriga installationer	1 183	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 476	13 377
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	345	2 132
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 701	0
VA & sanitet, installationer	3 910	3 489
Ventilation, installationer	0	5 911
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	608
	38 611	56 714

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	70 100	0
Huskropp, balkonger	0	13 575
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	66 846
Hiss	0	41 250
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	19 938
Värme, installationer	74 045	0
	144 145	141 609
Totalt fastighetskostnader	1 354 956	1 378 708

* Högre kostnad 2025 efter omläggning av bundet elhandelspris 2024-11-01.



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 200	6 199
Förvaltningskostnader	115 322	124 183
Revision	23 185	29 006
Tele och post	5 397	4 052
Kontorsmateriel och trycksaker	0	869
Bankkostnader	1 463	1 476
Övriga externa tjänster	3 113	10 366
Övriga externa kostnader	22 459	801
Totalt övriga kostnader	177 139	176 952

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 300	62 100
Sociala kostnader	18 945	19 511
Totalt personalkostnader	79 245	81 611

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	768 603	768 603
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	768 603	768 603

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Summa:	53 000 000	53 000 000



Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	76 860 320	76 860 320
Mark	14 125 680	14 125 680
Utgående anskaffningsvärden	90 986 000	90 986 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 493 881	- 6 725 278
Årets avskrivning på byggnader	- 768 603	- 768 603
Utgående avskrivningar	-8 262 484	-7 493 881
Utgående redovisat värde	82 723 516	83 492 119
<i>Varav</i>		
Byggnader	68 597 836	69 366 439
Mark	14 125 680	14 125 680
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	61 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	18 600 000
	78 800 000	83 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 000 000	83 600 000
	78 000 000	83 600 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 027	9 344
Förutbetalda kostnader	57 984	57 203
Förutbetalda försäkringskostnader	14 222	13 174
Summa	86 233	79 721

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 047 882	794 764
Transaktionskonto SBAB	238 778	700 728
Transaktionskonto SEB	1 206	910
Placeringskonto SBAB	1 500 000	2 000 000
Summa	2 787 866	3 496 402

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	2026-03-28	1,44 %	2 025 681	2 025 681
Fastighetslån SEB	2027-10-28	2,64 %	7 800 000	7 800 000
Fastighetslån SEB	2028-03-28	3,23 %	8 900 000	9 200 000
Fastighetslån SEB	2027-03-28	2,45 %	9 200 000	9 200 000
Fastighetslån SEB	2025-12-28	2,73 %	0	4 980 000
Fastighetslån SEB	2027-12-28	2,68 %	2 380 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 305 681	33 205 681

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 425 681	14 180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 880 000	19 025 681
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	30 305 681	33 205 681



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 275	75 304
Upplupna räntekostnader	4 319	3 412
Förutbetalda intäkter	246 675	235 076
Upplupna revisionsarvoden	10 000	20 000
Upplupna kostnader	58 338	67 796
Summa	396 607	401 588



Underskrifter

Karlstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Per Hallström
Ordförande

Alexander Nilsson
Ledamot

Christina Kullander
Ledamot

Kristoffer Mellberg
Ledamot

Astrid Axelsson
Ledamot

Lucas Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 12:53

SENT BY OWNER:

Johan Berglund • 30.04.2026 16:14

DOCUMENT ID:

rkJCX1W0-I

ENVELOPE ID:

BJAaQyWAZx-rkJCX1W0-I

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Barkassen

15.pdf

18 pages

SHA-512:

66160f250f0f5043066f34e38d3282be541f51405fe2fab4

1b8baebf035e631a5bdd49db4a40eb31c19d31cc1e81e1

5957152bf1fdc8a3313edb3413cb5468b2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TINA KULLANDER	 Signed	30.04.2026 16:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/07/27)
Per Lucas Mårtensson	 Signed	02.05.2026 12:26	eID	Swedish BankID (DOB: 2003/07/04)
PER HALLSTRÖM	 Signed	03.05.2026 10:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/07/24)
CARL ALEXANDER NILSSON	 Signed	04.05.2026 08:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/01/31)
KRISTOFFER MELLBERG	 Signed	04.05.2026 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/03/15)
Astrid Axelsson	 Signed	04.05.2026 12:49	eID	Swedish BankID (DOB: 2003/07/30)
URBAN TOR ERIK JOHANSSON	 Signed	04.05.2026 12:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/05/25)

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

 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Org.nr 769629-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar

revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Revisionsberättelse.pdf

(396862 byte)

SHA-512: c4c2bf4d5b5c51e96903dfac3391d3732345b
9f6a024ddac054c5d5d3e82e0c5c086d469789a2ad1703
efcb3d17dc757b15920c3e133a6293c7738ac2c51ae50

Underskrifter

2026-05-04 12:55:41 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Barkassen 15

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

482a43d64bf9285b09142772257c40b8ad884a41d0fd64a158033cdd48ccbf65daecc1be08f6de404080e71f8656c35724a65087c15d76544cdfac27ca8d685



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

