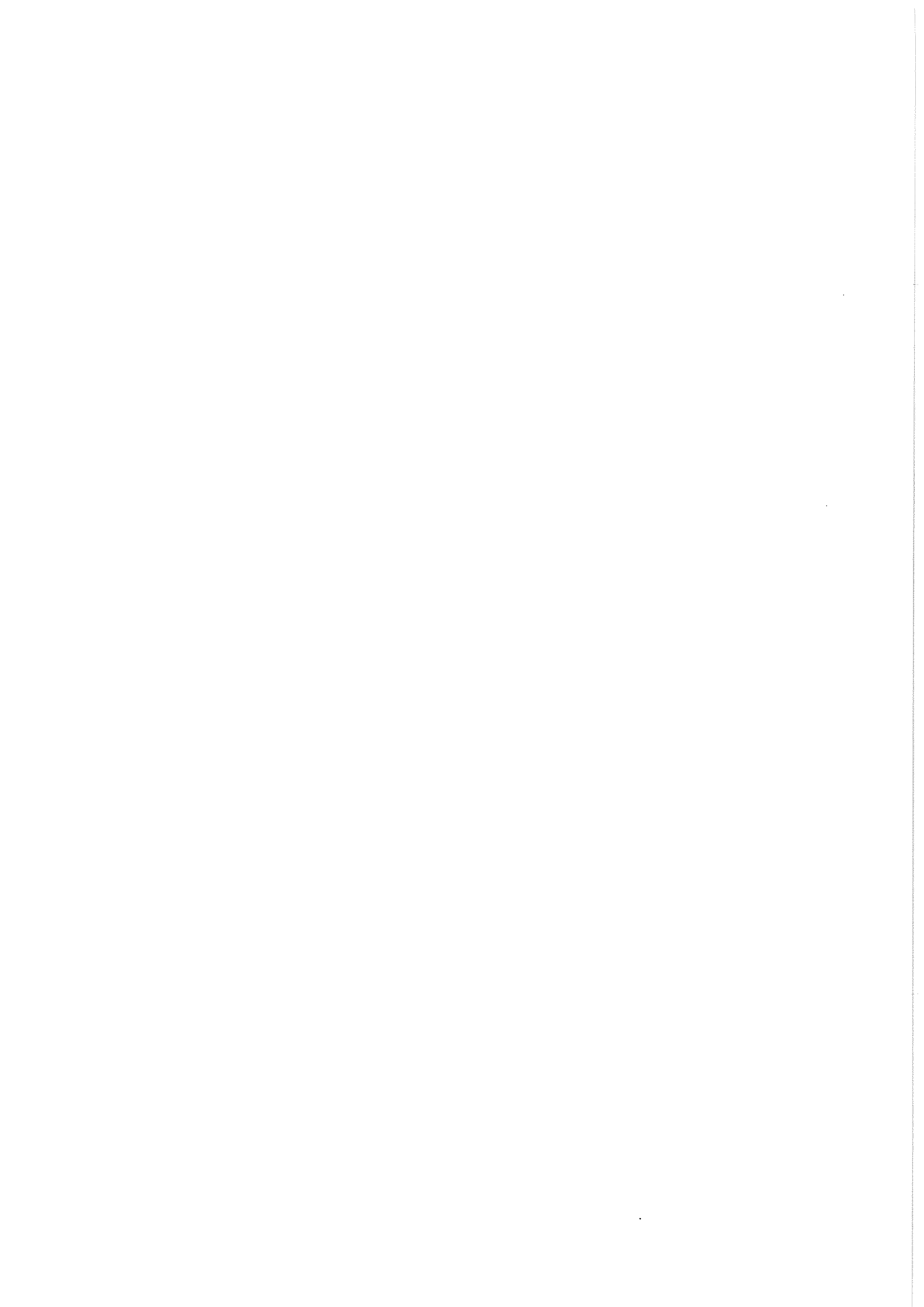


Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Barkassen 2&3
Org nr: 716418-7382





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Barkassen 2&3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 760 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 483 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Barkassen 2 & 3 i Södertälje kommun. På Barkassen 2 har uppförts två bostadshus och på Barkassen 3 ett bostadshus. Bostadshusen innehåller totalt 82 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951 och 1955. Fastigheterna adress är Sjömansvägen 22-32 och Hälsovägen 31-37 i Södertälje.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
18	30	25	6	3	82

Varav 10 upplåts med hyresrätt.

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
23	11	30

Total tomtarea	9 778 m ²
Bostäder hyresrätt	711m ²
Bostäder bostadsrätt	4 922 m ²
Total bostadsarea	5 633 m ²
Total lokalarea	628 m ²

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Barkassen 2 är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Södertälje kommun. Avtalet gäller till 2020-06-30, med en avgäld på 143 000 kronor, ny avgäld från 2020-07-01-2030-06-30 blir 214 000 kr.

Barkassen 3 har ett tomträttsavtal som gäller oförändrat till 2024-06-30 med en årlig avgäld på 160 000 kronor.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 163 tkr och planerat underhåll för 261 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 000 kronor.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Stambyte	1995-1996
Områdning el, Hälsovägen	2013
Omläggning plåttak, Sjömansvägen 22-32	2013-2016
Fönsterbyte	2017-2018
Värmesystem	2020
Renovering tvättstuga (Sjömansvägen 24)	2020
Asfaltering p-platser	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	86 493
VVS arbeten	139 057
El arbeten	35 315

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering föreningslokal	2021	
Uppdaterad el i källare och vindar	2021-2023	
Fönster och dörrbyten i lokaler	2021-2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Hedengren	Ordförande	2022
Ulla Lyreborg	Sekreterare	2021
Monika Bro Wiklund	Ledamot	2022
Arvid Sterner	Vice ordförande	2021
Styrelsesuppleanter		
Nena Erovic	Suppleant	2021
Patrik Westlund	Suppleant	2022, har avgått 2020.
Pontus Månsson	Suppleant	2021
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB, Anders Linné	Auktoriserad revisor	2021
Eva Bjurholm	Föreningsrevisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021
Bo Andersson	Föreningsrevisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Olsson	Sammanställande	2021
Rickard Sjöholm		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutamorterat det lån som fanns kvar, och har nu inga låneskulder kvar. Investering i laddstolpar har gjorts.

Medlemsinformation

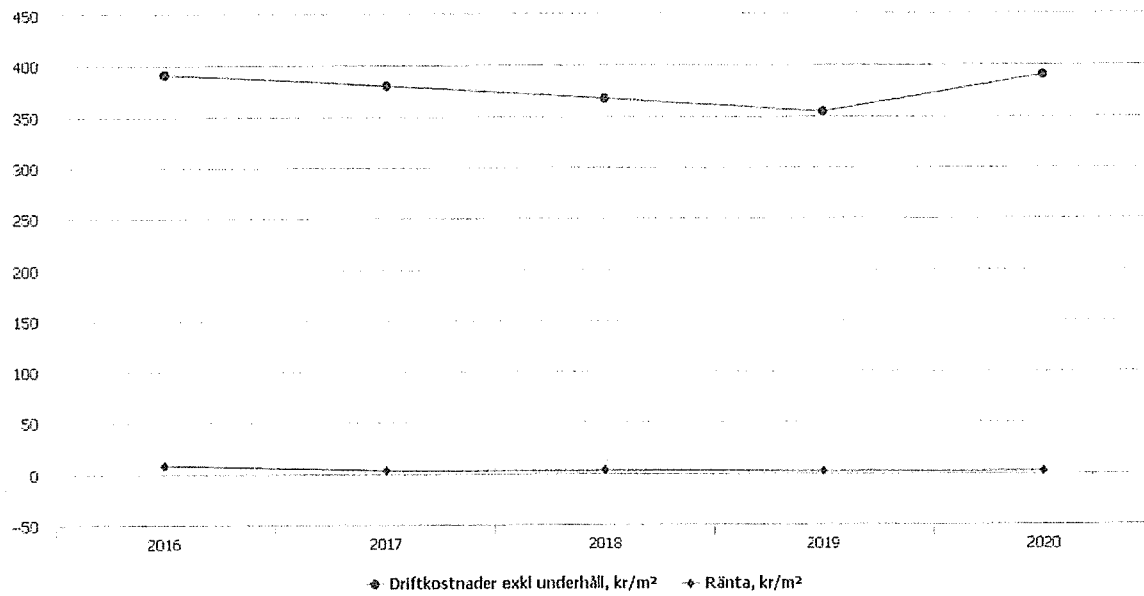
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,97 % från 1 januari 2021.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 481 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 392	3 353	3 402	3 533	3 568
Årets resultat	-277	-81	26	308	-230
Soliditet %	96	93	93	90	88
Likviditet %	557	557	706	458	499
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	390	354	367	380	391
Ränta, kr/m²	2	2	3	3	8
Lån, kr/m²	0	143	143	236	242

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 672 564	20 007 580	1 298 779	-1 648 731	80 550
Disposition enl. årsstämmobeslut				80 550	-80 550
Reservering underhållsfond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 313 612	1 313 612	
Årets resultat					-277 111
Vid årets slut	8 672 564	20 007 580	585 167	-854 569	-277 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 568 182
Årets resultat	-277 111
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 313 612
Summa	-1 131 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 131 681**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 391 973	3 353 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 964	35 569
Summa rörelseintäkter		3 511 937	3 388 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 738 483	-2 394 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 035	-197 841
Personalkostnader	Not 6	-112 220	-105 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-759 733	-616 714
Summa rörelsekostnader		-3 799 471	-3 315 026
Rörelseresultat		-287 534	73 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 952	21 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 529	-15 329
Summa finansiella poster		10 423	6 626
Resultat efter finansiella poster		-277 111	80 550
Årets resultat		-277 111	80 550

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 788 069	20 521 908
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	460 966	285 231
Summa materiella anläggningstillgångar		23 249 034	20 807 139
Summa anläggningstillgångar		23 249 034	20 807 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 326	240
Övriga fordringar		5 464	5 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	278 732	18 049
Summa kortfristiga fordringar		299 522	23 753
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 652 921	9 242 102
Summa kassa och bank		5 652 921	9 242 102
Summa omsättningstillgångar		5 952 443	9 265 855
Summa tillgångar		29 201 477	30 072 994

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 680 144	28 680 144
Fond för yttre underhåll	585 167	1 298 779
Summa bundet eget kapital	29 265 311	29 978 923
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-854 570	-1 648 731
Årets resultat	-277 111	80 550
Summa fritt eget kapital	-1 131 681	-1 568 182
Summa eget kapital	28 133 630	28 410 741
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	909 476
Leverantörsskulder	227 935	5 490
Skatteskulder	5 198	934
Övriga skulder	10 000	6 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824 714	740 196
Not 12		
Summa kortfristiga skulder	1 067 847	1 662 253
Summa eget kapital och skulder	29 201 477	30 072 994

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-277 111	80 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	759 733	616 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	482 622	697 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-275 769	246 913
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	315 070	-258 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 301	685 893
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-2 959 754	0
Investeringar i inventarier/installationer	-241 875	-217 847
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 201 629	-217 847
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-909 476	0
Inbetald insats och upplåtelseavgift	0	1 937 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-909 476	1 937 000
Årets kassaflöde	-3 589 181	2 405 405
Likvidamedel vid årets början	9 242 102	6 836 697
Likvidamedel vid årets slut	5 652 921	9 242 102
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	50
Stammar	Linjär	50
Fasader	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Installationer	Linjär	10-25
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 327 484	2 304 160
Hyror, bostäder	793 304	837 353
Hyror, lokaler	235 661	231 264
Hyror, garage	63 056	57 900
Hyror, p-platser	46 040	36 960
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-7 684
Hysesbortfall, lokaler	-96 012	-120 012
Elavgifter	13 440	13 440
Gym avgifter	9 000	0
Summa nettoomsättning	3 391 973	3 353 381

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 062	15 846
Tillvalsavgifter	7 800	8 255
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 842	10 688
Inkasso	1 260	360
Övriga rörelseintäkter	0	420
Summa övriga rörelseintäkter	119 964	35 569

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-260 866	-144 224
Reparationer	-162 947	-186 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 878	-142 674
Tomträttsavgäld	-338 500	-303 000
Försäkringspremier	-85 593	-69 642
Kabel- och digital-TV	-101 517	-77 220
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 080
Sotning	0	-1 875
Snö- och halkbekämpning	-42 500	-109 176
Förbrukningsmaterial	-13 037	-2 636
Vatten	-197 038	-167 967
Fastighetsel	-94 310	-101 148
Uppvärmning *)	-971 870	-817 893
Sophantering och återvinning	-136 880	-125 892
Inre och yttre skötsel	-186 547	-141 018
Summa driftskostnader	-2 738 483	-2 394 888

*) Skillnaden mellan åren beror på att en faktura avseende dec 2019 kommit med 2020.
Rätt kostnad ska vara 2020:863 944 kr, 2019: 925 819 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-126 518	-123 481
IT-kostnader	0	-16 681
Arvode, yrkesrevisor	-22 750	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 847	-13 358
Kreditupplysningar	-1 800	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-12 093
Medlems- och föreningsavgifter	-1 390	-3 753
Konsultarvoden	-15 250	-4 000
Övriga externa kostnader (kommunal tillsynsavgift)	-4 025	-2 850
Summa övriga externa kostnader	-189 035	-197 841

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-11 100
Sociala kostnader	-26 220	-24 483
Summa personalkostnader	-112 220	-105 583

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-628 298	-562 103
Avskrivning Markanläggningar	-65 296	-12 658
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 031	-16 031
Avskrivning Installationer	-50 109	-25 922
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-759 733	-616 714

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 688 976	27 688 976
Mark	2 084 687	2 084 687
Markanläggning	327 000	354 500
Rättelse	0	-27 500
	30 100 663	30 100 663
Årets anskaffningar		
Värmesystem	1 305 885	0
Tvättstugor	601 123	0
Asfaltering, p-platser	1 052 746	0
	2 959 754	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 060 417	30 100 663
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 403 655	-8 841 552
Markanläggningar	-175 099	-189 941
	-9 578 754	-9 031 493
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-628 298	-562 103
Årets avskrivning markanläggningar	-65 296	-12 658
Rättelse	0	27 500
	-693 594	-547 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 272 348	-9 578 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 788 069	20 521 908
Varav		
Byggnader	20 126 134	18 285 321
Mark	2 084 687	2 084 687
Markanläggningar	1 152 009	151 901
Taxeringsvärden		
Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	2 970 000	2 970 000
Totalt taxeringsvärde	54 770 000	54 770 000
varav byggnader	40 098 000	40 098 000
varav mark	14 672 000	14 672 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Gym utrustning	80 154	0
LED Belysning	137 333	0
Passagesystem	121 884	121 884
	339 371	121 884
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	241 875	0
Gym utrustning	0	80 154
LED belysning	0	137 333
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	759 596	339 371
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
Passagesystem	-24 376	-12 188
Gym utrustning	-16 031	0
LED belysning	-13 734	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-54 141	-12 188
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-24 188	0
Passagesystem	-12 188	-12 188
Gym utrustning	-16 031	-16 031
LED belysning	-13 734	-13 734
Summa årets avskrivningar	-66 141	-41 953
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-24 188	0
Passagesystem	-36 564	-24 376
Gym utrustning	-32 062	-16 031
LED beslysning	-27 468	-13 734
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-298 631	-54 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	460 964	285 231
Varav		
Laddstolpar	217 687	0
Passagesystem	85 320	97 508
Gym utrustning	48 092	64 123
LED belysning	109 865	123 599

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 515	18 049
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 629	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 088	0
Förutbetald tomträttsavgäld	213 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 732	18 049

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	5 205 584	8 183 632
Transaktionskonto, Swedbank	447 337	1 058 471
Summa kassa och bank	5 652 921	9 242 102

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 800
Upplupna driftskostnader	9 375	20 188
Upplupna elkostnader	8 339	14 148
Upplupna vattenavgifter	14 494	0
Upplupna värmekostnader	108 626	97 957
Upplupna kostnader för renhållning	19 016	22 374
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	115 934	112 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 095	159 939
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 335	287 690
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824 714	740 196

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 949 000	9 949 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

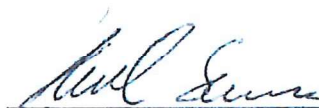
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Södertälje 2021-03-22



Ulla Lyreborg



Arvid Sterner



Mats Hedengren



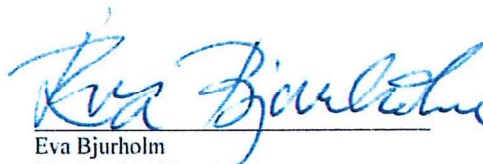
Monika Bro Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor



Eva Bjurholm
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barkassen 2&3
organisationsnummer 716418-7382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 2&3 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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. Risker 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 Barkassen 2&3 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Umeå den 29 april 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Barkassen 2&3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Barkassen 2&3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

