



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Barkassen 15



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Karlstad.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karlstad Pinassen GA:1. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar p-plats.

Styrelsen

Christina Kullander	Ordförande	
Annika Andersson	Ledamot	
Alden Jonny Eriksson	Ledamot	Avgångt 2022-04-19
Kent Nilsson	Ledamot	
Erika Willson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Urban Johansson	Ordinarie Extern	WeAudit Sweden AB
-----------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLSTAD BARKASSEN 15	2015	Karlstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 1 flerbostadshus.

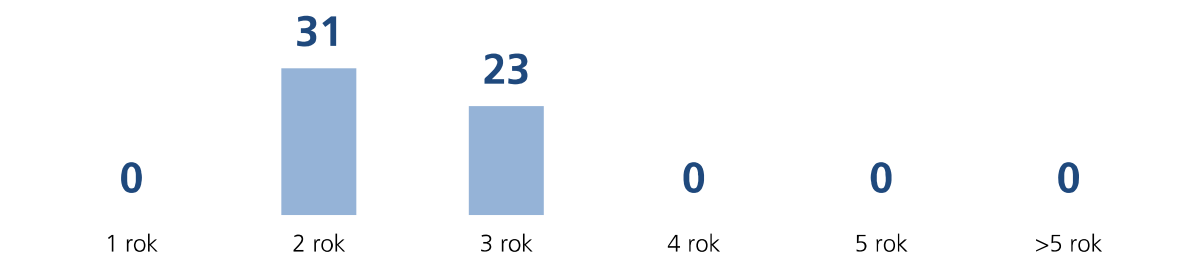
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 258 m², varav 3 258 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Enplans komplementbyggnader	Soprum, carports, förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Obligatorisk ventilationskontroll
Stamspolning	2019	Spolning och inspektion
Installation av tidstyrd brytare i tvättstugan	2017 - 2018	
Ommålning av trapphus	2016 - 2017	
Kontroll av fjärrvärmesystem	2015 - 2016	Installerat klimatanpassad styrning.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	2022	Målning av träpanel
Energideklaration	2022	
Fasadtvätt	2025	Tvätt av skivor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

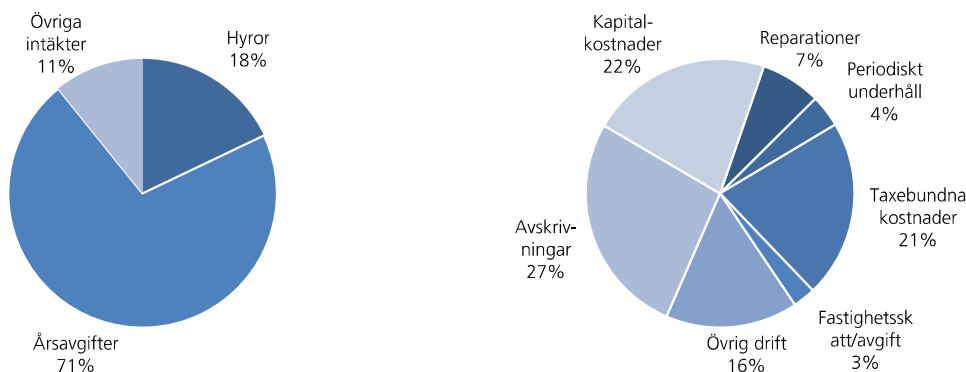
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel/Teknisk förvaltning	Värmlands Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet/TV/Telefoni	TeliaSonera AB
Sophämtning	SUEZ Environement Nordic AB
El	Karlstads Energi AB
Service hissar	Kone AB
Inspektion av hissar	Inspecta AB
Störningsjour	Securitas AB
Entrémattor	Berendsen TextilService AB
Fastighetsförmedling	Länsförsäkringar AB
Fjärrvärme	Karlstads Energi AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	5 694 794	3 700 736
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 820 999	2 820 467
Finansiella intäkter	3 017	489
Minskning kortfristiga fordringar	20 219	0
Medlemsinsatser	0	1 440 000
	2 844 235	4 260 956
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 468 614	1 192 239
Finansiella kostnader	625 535	661 214
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 160
Minskning av långfristiga skulder	3 100 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 119	12 285
	5 204 268	2 266 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 334 761	5 694 794
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 360 033	1 994 058

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	672	657	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 101	1 126	1 531	1 403
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 291	13 338	13 473	14 357
Elkostnad/m ² totalyta	73	76	64	57
Värmekostnad/m ² totalyta	41	21	37	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	41	43	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	203	199	183
Soliditet (%)	59	57	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	199	397	397
Nettoomsättning (tkr)	2 808	2 795	2 873	2 898

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 258 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 421 769	0	0	47 421 769
Upplåtelseavgifter	2 490 325	0	0	2 490 325
Fond för yttre underhåll	1 733 112	342 856	0	1 390 256
S:a bundet eget kapital	51 645 206	342 856	0	51 302 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	702 715	-342 856	198 900	846 671
Årets resultat	-38 736	-38 736	-198 900	198 900
S:a fritt eget kapital	663 978	-381 592	0	1 045 571
S:a eget kapital	52 309 184	-38 736	0	52 347 921

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 045 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 856
summa balanserat resultat	663 979

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

	112 358
	776 337

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 539	2 795 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 460	25 028
Summa rörelseintäkter		2 820 999	2 820 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 283 508	-867 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 014	-266 676
Personalkostnader	Not 6	-63 092	-57 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-768 603	-768 603
Summa rörelsekostnader		-2 237 217	-1 960 842
RÖRELSERESULTAT		583 782	859 625
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 017	489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 535	-661 214
Summa finansiella poster		-622 518	-660 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 736	198 900
ÅRETS RESULTAT		-38 736	198 900

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	85 797 928	86 566 531
Summa materiella anläggningstillgångar	85 797 928	86 566 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 797 928	86 566 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 047	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 045 088	2 731 808
Summa kortfristiga fordringar	3 049 135	2 732 008
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	303 256	3 000 635
Summa kassa och bank	303 256	3 000 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 352 391	5 732 643
SUMMA TILLGÅNGAR	89 150 319	92 299 175

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 912 094	49 912 094
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 733 112	1 390 256
Summa bundet eget kapital		51 645 206	51 302 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		702 715	846 671
Årets resultat		-38 736	198 900
Summa fritt eget kapital		663 978	1 045 571
SUMMA EGET KAPITAL		52 309 184	52 347 921
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 780 681	34 380 000
Summa långfristiga skulder		26 780 681	34 380 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 625 000	5 125 681
Leverantörsskulder		76 917	73 614
Skatteskulder		78 786	75 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	279 751	296 251
Summa kortfristiga skulder		10 060 454	5 571 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 150 319	92 299 175

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 010 708	1 991 324
Hyror bostäder	325 789	333 259
Hyror parkering	178 428	181 509
Hyror garage	1 014	0
Bredbandsintäkter	162 000	160 750
Elintäkter	129 600	128 600
Öresutjämning	0	-4
	2 807 539	2 795 439

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	2 648
Återbäring försäkringsbolag	2 066	0
Övriga intäkter	11 394	22 380
	13 460	25 028

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 809	70 433
	Fastighetsskötsel beställning	18 138	5 072
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 456	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 227	9 406
	Snöröjning/sandning	2 833	6 894
	Städning enligt beställning	503	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 132	19 660
	Hissbesiktning	3 411	3 368
	Bevakning	1 898	1 816
	Gemensamma utrymmen	910	414
	Soppantering	0	3 304
	Gård	455	0
	Serviceavtal	31 070	35 068
	Förbrukningsmateriel	2 697	5 822
	Teleport/hissanläggning	8 673	7 511
	Störningsjour och larm	14 105	6 698
		199 316	175 467
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 097
	Gemensamma utrymmen	4 117	0
	Tvättstuga	944	10 645
	Entré/trapphus	15 465	7 078
	Lås	1 648	0
	VVS	14 747	33 000
	Ventilation	110 231	2 579
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 000	0
	Hiss	30 404	5 794
	Övrigt	21 989	0
		208 545	60 193
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	112 358	0
		112 358	0
	Taxebundna kostnader		
	El	239 207	247 270
	Värme	134 916	69 852
	Vatten	147 074	133 029
	Sophämtning/renhållning	91 367	89 633
		612 564	539 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 233	29 578
	Bredband	41 706	24 364
		71 939	53 942
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 786	38 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 283 508	867 941

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 400	41 700
	Juridiska åtgärder	0	18 656
	Inkassering avgift/hyra	1 539	4 500
	Revisionsarvode extern revisor	13 659	15 761
	Föreningskostnader	450	438
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	66 568	65 148
	Administration	6 675	10 213
	Korttidsinventarier	12 159	0
	Konsultarvode	6 681	104 220
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
	OBS konto	3 573	0
		122 014	266 676
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 599	47 300
	Sociala kostnader	15 493	10 322
		63 092	57 622
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	768 603	768 603
		768 603	768 603

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 986 000	90 986 000
	Utgående anskaffningsvärde	90 986 000	90 986 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 419 469	-3 650 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-768 603	-768 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 188 072	-4 419 469
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 797 928	86 566 531
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 125 680	14 125 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		78 800 000	78 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 800 000	78 800 000
		78 800 000	78 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	480	37 649
	Klientmedel hos SBC	1 981 072	2 694 159
	Fordringar	13 103	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		3 045 088	2 731 808
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 390 256	1 047 400
	Reservering enligt stadgar	342 856	342 856
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 733 112	1 390 256

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,440 %	2 025 681	4 725 681	2026-03-28
SEB	1,420 %	7 805 000	7 905 000	2023-03-28
SEB	1,540 %	7 925 000	8 025 000	2024-03-28
SEB	1,670 %	9 325 000	9 425 000	2025-03-28
SEB	2,070 %	9 325 000	9 425 000	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		36 405 681	39 505 681	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 625 000	-5 125 681	
		26 780 681	34 380 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 405 681 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 956	12 592
Ränta	3 393	3 883
Avgifter och hyror	213 802	232 476
	279 751	296 251

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Karlstad den / 2022

Christina Kullander
Ordförande

Annika Andersson
Ledamot

Erika Willson
Ledamot

Kent Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

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 år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 på 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, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltså 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 överträdelse 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 min elektroniska underskrift.

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 010 000	2 010 708	2 010 000
Hyror bostäder	325 000	325 789	325 000
Hyror parkering	181 000	178 428	183 000
Hyror garage	0	1 014	0
Bredbandsintäkter	162 000	162 000	162 000
Elintäkter	138 000	129 600	136 000
Öresutjämning	0	0	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 066	0
Övriga intäkter	0	11 394	0
	2 816 000	2 820 999	2 816 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-74 000	-52 809	-73 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-18 138	-15 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-26 456	0
Fastighetskötsel gård beställning	-9 000	-14 227	-6 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-2 833	-10 000
Städning enligt beställning	-3 000	-503	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-21 132	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 411	-4 000
Bevakning	-2 000	-1 898	-13 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-910	-2 000
Sophantering	-2 000	0	0
Gård	0	-455	0
Serviceavtal	-37 000	-31 070	-32 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 697	-2 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-8 673	0
Störningsjour och larm	-4 000	-14 105	-3 000
	-189 000	-199 316	-183 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-73 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 117	0
Tvättstuga	0	-944	0
Entré/trapphus	0	-15 465	0
Lås	0	-1 648	0
VVS	0	-14 747	0
Ventilation	0	-123 334	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 000	0
Hiss	0	-30 404	0
Övrigt	0	-21 989	0
	-50 000	-221 648	-73 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Ventilation	0	-112 358	0
	-50 000	-112 358	0
Taxebundna kostnader			
El	-258 000	-239 207	-217 000
Värme	-73 000	-134 916	-125 000
Vatten	-134 000	-147 074	-140 000
Sophämtning/renhållning	-94 000	-91 367	-87 000
	-559 000	-612 564	-569 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-30 233	-49 000
Bredband	-26 000	-41 706	0
	-57 000	-71 939	-49 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-78 786	-38 000
	-39 000	-78 786	-38 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-44 000	-3 400	-58 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 539	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-13 659	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-5 000
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 568	-68 000
Administration	-6 000	-6 675	-4 000
Korttidsinventarier	0	-12 159	0
Konsultarvode	0	-6 681	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 110	-6 000
OBS konto	0	-3 573	0
	-144 000	-122 014	-155 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 599	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 493	-15 000
	-60 000	-63 092	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-769 000	-768 603	-769 000
	-769 000	-768 603	-769 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 917 000	-2 250 320	-1 896 000
RÖRELSERESULTAT	899 000	570 679	920 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 954	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Låneräntor	-732 000	-625 518	-732 000
Räntekostnader skattekonto	0	-17	0
	-732 000	-622 518	-732 000
RESULTAT	167 000	-51 839	188 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se