

Brf Barkassen 15

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

769629-0571

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15, 769629-0571, med säte i Karlstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Karlstad Pinassen GA:1 som har till ändamål är att förvalta parkeringar. Föreningens andel är 7 %.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Michael Johansson	Ordförande	2024
Erika Willson	Ledamot	2024
Sofie Salander	Ledamot	2024
Stefan Fredriksson	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karlstad Barkassen 15 i Karlstad kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden består av ett flerbostadshus som är uppfört 2010. Fastighetens adresser är Hadar Grudes gata 9, 11 och 13.

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 23 carportar och 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
32	22

Total tomtarea:	2 785 kvm
Total bostadsarea:	3 258 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 074 kvm
- varav hyresrättsarea:	184 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Karlstad Energi	Elavtal avseende volym
Karlstad Energi	Fjärrvärme
Karlstad Energi	Avfallshantering
PreZero Recycling	Sorterat avfall
Telia	Tv och bredband
Kone	Serviceavtal hissar
Elis Textil	Serviceavtal mattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 291 kr och planerat underhåll för 462 624 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållskostnaderna byte av låscylindrar till lägenheter, målning av fasad samt byte av passagesystem.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023 av Klara Arkitekter. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Avsättning till underhållsfond sker enligt stadgar och uppgår 2023 till 250 800 kr, vilket motsvarar 77 kr per kvm.

I stort planeras inga större underhållsinsatser de närmaste åren om det inte skulle bli absolut nödvändigt p.g.a det ekonomiska läget.



<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Uppdatering av hissarnas nätanslutning	2024
<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av passagesystem	2023
Målning av fasad	2023
Byte av låscylindrar till lägenheter	2023
Energideklaration	2022
OVK-besiktning	2021
Stampolning 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 2023-06-27. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Med anledning av att föreningen haft ett likvidöverskott har man under året utfört en extraamortering på 2 000 000 kr vilket är den största anledningen till att föreningen uppvisar ett negativt kassaflöde för året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 70 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 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja årsavgifterna med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 250 kr per månad för bredband samt 200 kr per månad för el.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 878	2 836	2 821	2 820
Resultat efter finansiella poster	-521	125	-39	199
Förändring av underhållsfond	-212	343	230	343
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	460	551	499	625
Sparande, kr / kvm	218	274	259	297
Soliditet (%)	60	59	59	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	765	760	749	742
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	82	82	82	81
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	680	666	654	648
Driftskostnad, kr / kvm	339	307	359	266
Energikostnad, kr / kvm	198	124	160	138
Ränta, kr / kvm	232	195	192	203
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	77	105	105	105
Lån, kr / kvm	10 315	11 051	11 174	12 126
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 932	11 713	11 843	12 852
Räntekänslighet (%)	14	15	16	17
Snittränta (%)	2,25	1,76	1,72	1,67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -520 529 kr för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 768 603 kr samt utförda underhållsinsatser på 462 624 kr. Tas dessa kostnader ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 710 698 kr.

För att fortsatt kunna säkerställa ett driftöverskott även nästa år då räntekostnaderna beräknas öka än mer har styrelsen beslutat att höja avgifterna ytterligare.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	49 912 094	1 963 610	433 480	125 336
Disposition enligt föreningsstämma			125 336	-125 336
Avsättning till underhållsfond		250 800	-250 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-462 624	462 624	
Årets resultat				-520 529
Vid årets slut	49 912 094	1 751 786	770 640	-520 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	558 817
Årets resultat före fondförändring	-520 529
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-250 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	462 624
Summa över/underskott	250 112

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **250 112**

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 539 685	2 513 959
Övriga rörelseintäkter	3	338 525	322 177
Summa rörelseintäkter		2 878 210	2 836 136
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 659 646	-1 052 421
Övriga kostnader	7	-217 397	-201 759
Personalkostnader	8	-72 651	-59 070
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-768 603	-768 603
Summa rörelsekostnader		-2 718 297	-2 081 853
Rörelseresultat		159 913	754 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 703	5 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 145	-634 879
Summa finansiella poster		-680 442	-628 947
Resultat efter finansiella poster		-520 529	125 336
Årets resultat		-520 529	125 336



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	84 260 722	85 029 325
Summa materiella anläggningstillgångar		84 260 722	85 029 325
Summa anläggningstillgångar		84 260 722	85 029 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	2 358	3 424 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 968	-
Summa kortfristiga fordringar		46 326	3 424 802
Kassa och bank	13	1 770 988	496 752
Summa omsättningstillgångar		1 817 314	3 921 554
SUMMA TILLGÅNGAR		86 078 036	88 950 879



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 912 094	49 912 094
Underhållsfond		1 751 786	1 963 610
Summa bundet eget kapital		51 663 880	51 875 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		770 641	433 480
Årets resultat		-520 529	125 336
Summa fritt eget kapital		250 112	558 816
Summa eget kapital		51 913 992	52 434 520
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	20 425 681	28 000 681
Summa långfristiga skulder		20 425 681	28 000 681
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 180 000	8 005 000
Leverantörsskulder		86 258	72 051
Skatteskulder		89 182	160 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382 923	277 815
Summa kortfristiga skulder		13 738 363	8 515 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 078 036	88 950 879



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 913	754 283
Avskrivningar	768 603	768 603
	928 516	1 522 886
Erhållen ränta	76 703	5 932
Erlagd ränta	-757 145	-634 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	248 074	893 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	46 124	-74 820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	47 686	75 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 884	894 343
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-2 058 116	494 343
Likvida medel vid årets början	3 829 104	3 334 761
Likvida medel vid årets slut	1 770 988	3 829 104

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Klientmedelskonton klassificeras som likvida medel istället för kortfristiga fordringar i kassaflödesanalysen.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningslagen är upprättad i enighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 058 918	2 045 534
Hyror bostäder	299 253	290 532
Hyror p-platser	181 514	177 893
Summa	2 539 685	2 513 959

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	162 000	161 750
EI	129 600	129 400
Överlåtelseavgifter	6 565	-
Vidarefakturereringar	30 825	-
Övriga intäkter	9 535	31 027
Summa	338 525	322 177

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	1 464	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	713	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 965	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 450	26 201
Övrigt, gemensamma utrymmen *	10 848	-
VA & sanitet, installationer	5 675	-
Värme, installationer	30 190	20 047
Ventilation, installationer	1 684	-
El, installationer	856	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 996
Hiss	8 983	1 420
Huskropp	1 463	-
Summa	91 291	53 664

* Kostnad 2023 avser isolering av rör i undercentral.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	211 686	-
Huskropp, fasader	250 938	-
Summa	462 624	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	85 806	82 026
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	79 882	101 171
Besiktningkostnader	3 734	14 515
Bevakningskostnader	3 273	-
Snöröjning	37 179	12 911
Serviceavtal	44 804	56 554
Förbrukningsmaterial	13 282	1 540
El *	255 724	248 873
Uppvärmning *	218 949	153 991
Vatten och avlopp	171 812	151 949
Avfallshantering *	110 918	99 158
Försäkringar **	24 713	34 363
TV och bredband	55 655	41 706
Summa	1 105 731	998 757

* Kostnad 2023 avser 13 månader p.g.a ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

** Kostnad 2023 avser endast 8 månader p.g.a ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	513	-
Tele och post	3 510	13 901
Förvaltningskostnader *	130 790	120 101
Revision **	35 841	17 444
Jurist- och advokatkostnader	3 488	4 379
Bankkostnader	476	-
Underhållsplan	18 450	21 013
Övriga externa tjänster	3 766	18 721
Medlemskap i Bostadsrätterna	-	6 200
Vidarefaktureringar	19 763	-
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	217 397	201 759

* Av kostnaden 2023 avser 17 252 kr 2022.

** Av kostnaden 2023 avser 20 641 kr 2022.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden *	57 400	47 600
Summa	57 400	47 600
Sociala avgifter	15 251	11 470
Summa	72 651	59 070

* Av kostnaden 2023 avser 4 900 kr 2022.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	768 603	768 603
Summa	768 603	768 603



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 860 320	76 860 320
-Mark	14 125 680	14 125 680
	<u>90 986 000</u>	<u>90 986 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>90 986 000</u>	<u>90 986 000</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 956 675	-5 188 072
	<u>-5 956 675</u>	<u>-5 188 072</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-768 603	-768 603
	<u>-768 603</u>	<u>-768 603</u>
Utgående avskrivningar	-6 725 278	-5 956 675
Redovisat värde	84 260 722	85 029 325
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 135 042	70 903 645
Mark	14 125 680	14 125 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>83 600 000</u>	<u>83 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	83 600 000	83 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 358	79 347
Klientmedel SBC	-	2 277 624
Räntekonto SBC	-	1 054 728
Övriga fordringar	-	13 103
Summa	2 358	3 424 802

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	1 982	-
Upplupna ränteintäkter	10 713	-
Förutbetalad försäkring	12 357	-
Förutbetalda kostnader	18 916	-
Summa	43 968	-



Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	866 413	192 445
Transaktionskonto SBAB	601 519	1 368
Transaktionskonto SEB	117	-
Placeringskonto SBAB	302 939	302 939
Summa	1 770 988	496 752

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 180 000	8 005 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 425 681	28 000 681
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	33 605 681	36 005 681

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	33 605 681	36 005 681
Summa	33 605 681	36 005 681

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,44 %	2026-03-28	2 025 681	-	-	2 025 681
SEB *	4,60 %	2024-03-28 **	7 705 000	-	2 325 000	5 380 000
SEB	1,54 %	2024-03-28 **	7 825 000	-	25 000	7 800 000
SEB	1,67 %	2025-03-28	9 225 000	-	25 000	9 200 000
SEB	2,45 %	2027-03-28	9 225 000	-	25 000	9 200 000
Summa			36 005 681	-	2 400 000	33 605 681

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum med rörlig ränta.

** Efter att lånets bindningstid löpt ut löper det vidare med rörlig ränta.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	62 556
Upplupna räntekostnader	8 685	3 550
Förutbetalda intäkter	218 269	196 455
Upplupna revisionsarvoden	15 200	-
Upplupna driftskostnader	71 773	15 254
Summa	382 923	277 815

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Två av föreningens lån villkorsändrades 2024-03-28. Lånen löper från och med detta datum med rörlig ränta.

En av föreningarnas bostadshyresgäster har strax efter årsskiftet sagt upp sin lägenhet och kommer flytta ut under våren 2024. Efter avflytt ämnar föreningen sälja lägenheten som bostadsrätt. Intäkten från försäljningen planeras användas till amortering av lån.

Not 18 Ställda säkerheter***Ställda säkerheter***

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Summa ställda säkerheter	53 000 000	53 000 000

Underskrifter

Karlstad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Michael Johansson
Styrelseordförande

Erika Willson

Sofie Salander

Stefan Fredriksson

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikation av digital signering

För transaktion 533c0d16-aec0-4c57-8cea-4f7ea85ee9ff

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-15 11:58:57 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-21**.

Salander, Sofie

sofie.salander@hotmail.com

2024-05-15

**Willson, Erika Maria Sofia**

erika_wp@hotmail.com

2024-05-15

**Fredriksson, Stefan Maurice Edvard**

stefan.orbaumfredriksson@gmail.com

2024-05-17

**Johansson, Börje Michael**

michael.johansson@trygghansa.se

2024-05-15



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifikation av digital signering

För transaktion 533c0d16-aec0-4c57-8cea-4f7ea85ee9ff

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-15 11:58:57 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-21**.



BREDABLICK

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se

2024-05-21



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.





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 2023.

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 2023-12-31 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 iverkliga 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 som framgår av min digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 7feda24e-31b6-40a9-bbb7-b7439445890a

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 769629-0571 Barkassen 15 230101-231231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-21 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-21**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2024-05-21

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

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 bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för 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 auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

