

# Årsredovisning

BRF Barkassen 2&3  
Org nr: 716418-7382

2023-01-01 – 2023-12-31



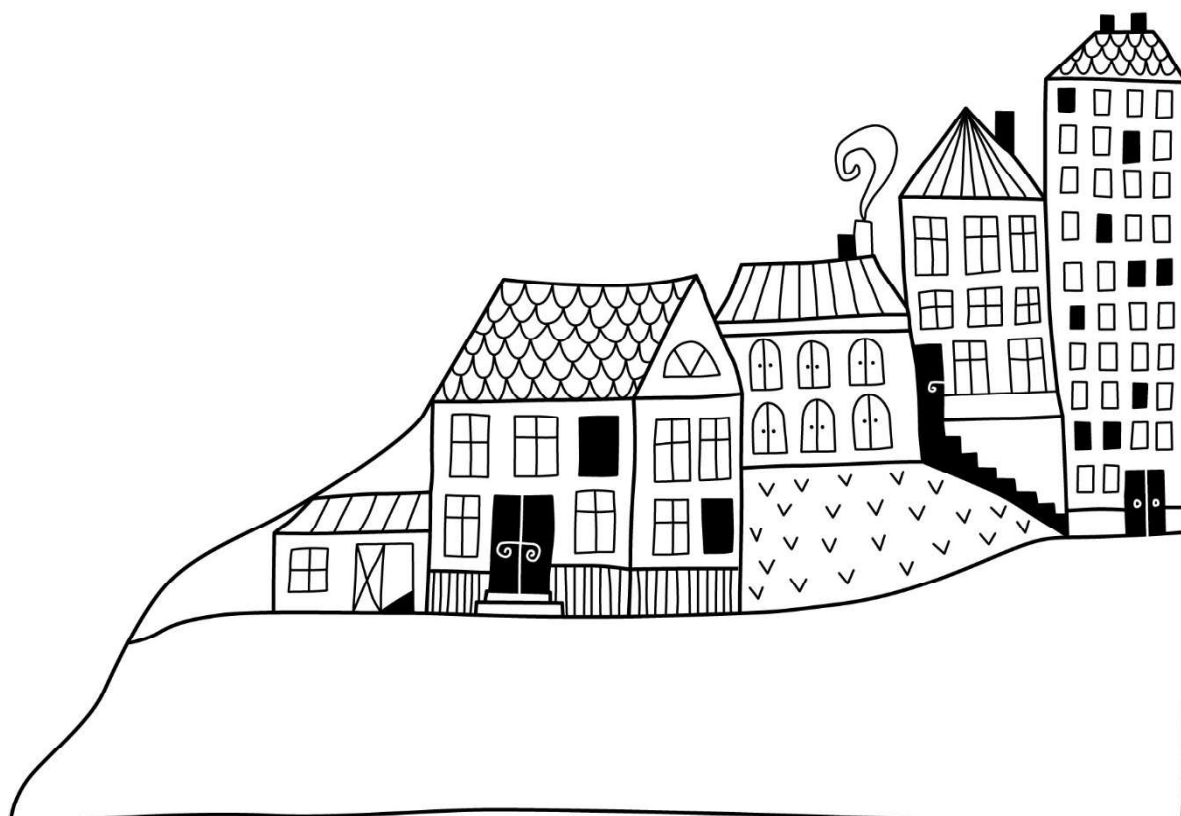
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Årets resultat är -696 tkr till följd av föreningens avskrivningar samt ökade driftkostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 888 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Efter att budgeten för 2024 godtagits har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4% med start från januari 2024. Detta för att öka föreningens möjlighet till sparande till kommande underhåll samt för att möta ökade kostnader.

### 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 170 tkr och planerat underhåll för 530 tkr. Underhållskostnaderna 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 har gjorts med 700 000 kronor.

### 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 Hälsövägen 31-37 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Bostadsrättstillägg bekostas föreningen men hemförsäkring individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Barkassen 2 är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Södertälje kommun. Avtalet gäller 2030-06-30 med en årlig avgäld på 214 000 kronor. Barkassen 3 har ett tomträttsavtal som gäller oförändrat till 2024-06-30 med en årlig avgäld på 160 000 kronor.



**Lägenhetsfördelning**

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<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 711 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 4 922 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 633 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 628 m<sup>2</sup>

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll/investeringar**

Beskrivning	År
Stambyte	1995-1996
Omtrådning el, Hälsovägen	2013
Omläggning plåttak, Sjömansvägen 22-32	2013-2016
Fönsterbyte	2017-2018
Värmesystem	2020
Renovering tvättstuga (Sjömansvägen 24)	2020
Asfaltering p-platser	2020
Renovering tvättstuga (Hälsovägen 37)	2022
Tak soprum	2022
Fönster, tvättstuga Hälsovägen och gym	2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Nya Fläktar	137 500
Belysning skyddsrum	27 092
Kök Hälsovägen 32	110 850



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats Hedengren	Ordförande	
Ulla Lyrebro	Sekreterare	
Monika Bro Wiklund	Ledamot	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Olsson	Suppleant	
Emma El Assali	Suppleant	
Snezana Erovic	Suppleant	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevsion i Sverige AB, Joakim Mattsson	Revisor	2024
Eva Bjurholm	Föreningsrevisor	Avgått 2023

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevsion i Sverige AB	Revisor	2024
Peter Markovic	Föreningsrevisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,0 % från och med januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 514 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

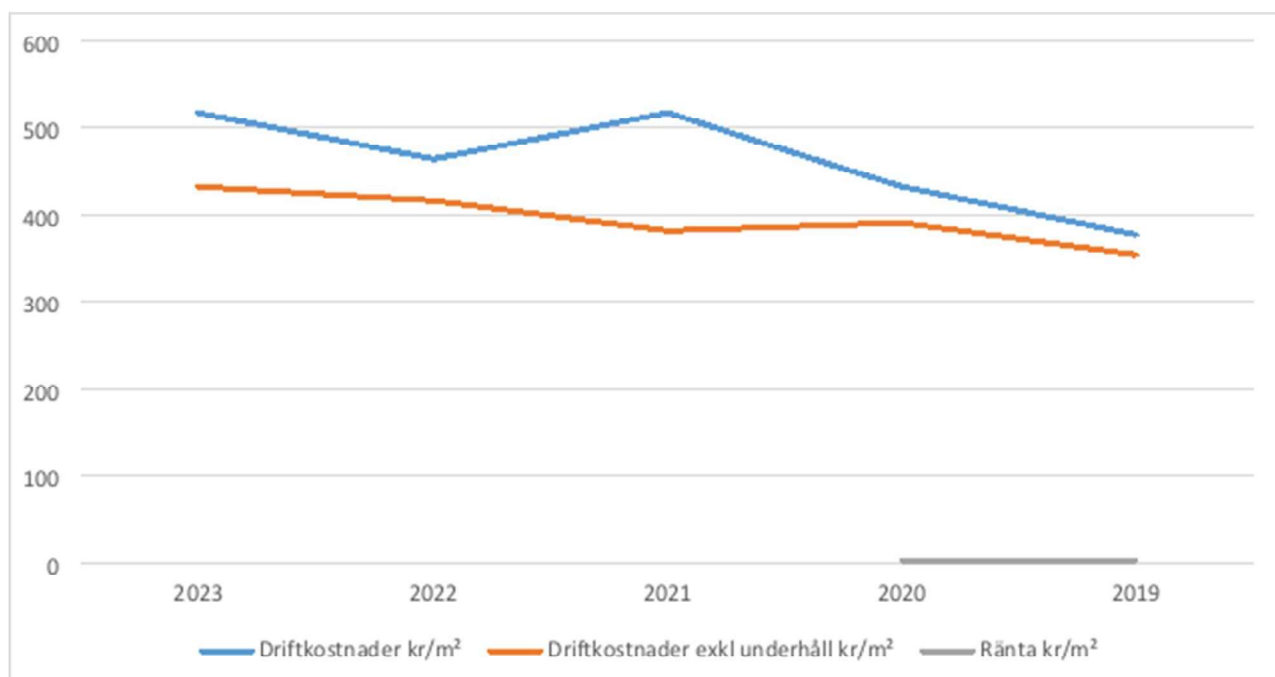


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 629	3 611	3 540	3 383	3 353
Rörelsens intäkter	3 823	3 781	3 708	3 512	3 389
Resultat efter finansiella poster*	-696	-314	-641	-277	81
Resultat exkl avskrivningar	192	566	118	483	697
Årets kassaflöde	-937	-377	143	-3 589	2 405
Soliditet %*	99	97	97	96	94
Likviditet %	534	615	708	557	557
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	67	68	70	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	542	527	518	505	482
Driftkostnader kr/kvm	516	463	518	431	377
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	415	382	390	354
Energikostnad kr/kvm*	228	226	199	199	171
Underhållsfond kr/kvm	129	129	67	92	204
Sparande kr/kvm*	253	137	154	117	132
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	143
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	188
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	0,4

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 672 564	20 007 580	819 248	-2 007 218	-313 705
Disposition enl. årsstämmobeslut				-313 705	313 705
Reservering underhållsfond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-529 530	529 530	
Årets resultat					-723 052
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 672 564</b>	<b>20 007 580</b>	<b>989 718</b>	<b>-2 491 393</b>	<b>-723 052</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 320 924
Årets resultat	-723 052
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	529 530
<b>Summa</b>	<b>-3 214 446</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 214 446**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 629 219	3 610 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	193 763	170 538
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 822 982</b>	<b>3 781 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 278 167	-2 941 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 508	-193 407
Personalkostnader	Not 6	-95 285	-115 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 879	-879 270
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-191 771	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 658 610</b>	<b>-4 130 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-835 628</b>	<b>-349 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112 576	35 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>112 576</b>	<b>35 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-723 052</b>	<b>-313 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-723 052</b>	<b>-313 705</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	22 403 712	22 092 957
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	338 830	430 398
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	62 468	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 805 010</b>	<b>22 523 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 805 010</b>	<b>22 523 356</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 181	121
Övriga fordringar		13 548	5 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 390	134 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 119</b>	<b>140 060</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 481 447	5 418 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 481 447</b>	<b>5 418 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 524 566</b>	<b>5 558 721</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 329 576</b>	<b>28 082 076</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	28 680 144	28 680 144
Fond för yttre underhåll	989 718	819 248
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 669 862</b>	<b>29 499 392</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 491 394	-2 007 218
Årets resultat	-723 052	-313 705
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 214 446</b>	<b>-2 320 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 455 416</b>	<b>27 178 468</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	28 757	168 784
Skatteskulder	14 281	10 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831 122	724 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>847 160</b>	<b>903 608</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 329 576</b>	<b>28 082 076</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-723 052	-313 705
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	887 879	879 270
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	191 771	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>356 598</b>	<b>565 565</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	96 941	-110 024
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-29 448	80 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>424 090</b>	<b>536 372</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-62 468	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 298 836	0
Investeringar i inventarier	0	-913 324
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 361 304</b>	<b>-913 324</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-937 215</b>	<b>-376 953</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 418 661</b>	<b>5 795 614</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 481 446</b>	<b>5 418 661</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 488 584	2 416 140
Hyror, bostäder	839 291	825 025
Hyror, lokaler	253 235	220 932
Hyror, garage	74 400	74 400
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 219	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-74 072	0
Elavgifter	0	2 049
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 629 219</b>	<b>3 610 546</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	134 562	132 012
Övriga lokalintäkter	13 500	0
Övriga avgifter	8 050	7 800
Övriga ersättningar	8 035	6 238
Övriga sidointäkter	107	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Erhållna statliga bidrag	27 448	0
Övriga rörelseintäkter	2 060	24 488
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>193 763</b>	<b>170 538</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
Underhåll	-529 526	-304 659
Reparationer	-169 647	-113 977
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 018	-152 266
Tomträttsavgäld	-374 000	-374 000
Försäkringspremier	-103 451	-96 226
Kabel- och digital-TV	-66 626	-66 696
Sotning	0	-52 178
Snö- och halkbekämpning	-47 500	-47 500
Förbrukningsinventarier	-15 726	-7 378
Vatten	-190 037	-219 884
Fastighetsel	-161 397	-171 407
Uppvärmning	-1 096 744	-1 044 283
Sophantering och återvinning	-161 515	-120 406
Förvaltningsarvode drift	-203 979	-171 001
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 278 167</b>	<b>-2 941 861</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 989	-134 396
Arvode, yrkesrevisorer	-24 075	-22 650
Övriga försäljningskostnader	-150	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 833	-19 570
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 558	-8 141
Telefon och porto	-956	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 390	-1 390
Konsultarvoden	-8 000	-4 000
Bankkostnader	-3 067	0
Övriga externa kostnader	-3 450	-3 260
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-205 508</b>	<b>-193 407</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 125	-76 875
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	275	-11 275
Sociala kostnader	-22 435	-27 702
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 285</b>	<b>-115 852</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-731 015	-722 406
Avskrivning Markanläggningar	-65 296	-65 296
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 459	-41 459
Avskrivning Installationer	-50 109	-50 109
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-887 879</b>	<b>-879 270</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utrangering Tak Hälsövägen 31-37	-191 771	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-191 771</b>	<b>0</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 466 855	31 680 671
Mark	0	2 084 687
Omklassificering mark till byggnad	0	-2 084 687
Markanläggning	1 379 746	1 379 746
	<b>33 846 601</b>	<b>33 060 417</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Fönster	550 788	0
Tak	748 048	0
Tvättstugor	0	786 184
Utrangering Tak Hälsövägen 31-37	-334 383	0
	<b>964 453</b>	<b>786 184</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 811 054</b>	<b>33 846 601</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 382 657	-10 660 251
Markanläggningar	-370 986	-305 691
	<b>-11 753 643</b>	<b>-10 965 942</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-731 015	-722 406
Årets avskrivning markanläggningar	-65 296	-65 296
Årets utrangeringar tak Hälsövägen 31-37	142 612	0
	<b>-653 699</b>	<b>-787 702</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 407 342</b>	<b>-11 753 644</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 403 712</b>	<b>22 092 957</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 460 248	21 084 198
Mark	0	0
Markanläggningar	943 464	1 008 759
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 400 000	64 400 000
Lokaler	2 772 000	2 772 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>67 172 000</b>	<b>67 172 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 900 000</i>	<i>48 900 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 272 000</i>	<i>18 272 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	178 350	178 350
Gymtrustning	80 154	80 154
Laddstolpar	241 875	241 875
Passagesystem	121 884	121 884
LED Belysning	137 333	137 333
Källardörr	127 141	0
	<b>886 737</b>	<b>759 596</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Källardörr	0	127 141
	<b>0</b>	<b>127 141</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>886 737</b>	<b>886 737</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-178 350	-178 350
Gymtrustning	-64 123	-48 093
Laddstolpar	-72 563	-48 376
Passagesystem	-60 942	-48 752
LED Belysning	-54 933	-41 202
Dörrstängare	-25 428	0
	<b>-456 339</b>	<b>-364 773</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Gymtrustning	-16 031	-16 031
Laddstolpar	-24 188	-24 188
LED Belysning	-13 733	-13 733
Passagesystem	-12 188	-12 188
Dörrstängare	-25 428	-25 428
	<b>-91 569</b>	<b>-91 569</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Gymtrustning	-80 154	-64 125
Laddstolpar	-96 750	-72 564
LED Belysning	-68 667	-54 936
Passagesystem	-73 130	-60 940
Dörrstängare	-50 856	-25 428
	<b>-369 557</b>	<b>-277 993</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>338 830</b>	<b>430 395</b>



**Varav**

Gymtrustning	0	16 030
Laddstolpar	145 125	169 311
LED Belysning	68 667	82 397
Passagesystem	48 754	60 944
Dörrstängare	76 285	101 713

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Installation IMD för boa-uthyrning	62 468	0

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 390	24 282
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 681
Förutbetald tomträtsavgäld	0	93 500
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 390</b>	<b>134 463</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 015 208	4 853 311
Transaktionskonto	466 239	565 349
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 481 447</b>	<b>5 418 661</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna driftskostnader	52 515	23 875
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 033	0
Upplupna elkostnader	50 334	29 224
Upplupna vattenavgifter	342	17 244
Upplupna värmekostnader	250 177	138 572
Upplupna kostnader för renhållning	27 197	25 650
Upplupna revisionsarvoden	24 100	23 400
Upplupna styrelsearvoden	86 000	129 887
Upplupna kostnader för sociala avgifter	27 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 176
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	30 469
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 424	300 729
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>831 122</b>	<b>724 226</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	9 949 000	9 949 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Mats Hedengren

---

Ulla Lyreborg

---

Monika Bro Wiklund

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Joakim Mattson  
Revisor

---

Peter Markovic  
Förtroendevald revisorssuppleant



# Verifikat

Transaktion 09222115557517245244

## Dokument

**231512 Årsredovisning 2023**  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-05-11 12:16:05 CEST (+0200) av Jonas  
Linde (JL)  
Färdigställt 2024-05-13 09:51:36 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Linde (JL)  
Riksbyggen  
jonas.linde@riksbyggen.se

## Signerare

Mats Hedengren (MH)  
mats.hedengren@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats  
Hedengren"  
Signerade 2024-05-11 13:40:40 CEST (+0200)

Ulla Lyreborg (UL)  
ulla.lyreborg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla  
Birgitta Lyreborg"  
Signerade 2024-05-11 14:33:21 CEST (+0200)

Monika Wiklund (MW)  
monika.broo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONIKA BRO WIKLUND"  
Signerade 2024-05-11 13:32:14 CEST (+0200)

Peter Markovic (PM)  
peter.markovic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER MARKOVIC"  
Signerade 2024-05-12 14:47:11 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517245244

Joakim Mattsson (JM)

*joakim.mattsson@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Joakim Mattsson"*

*Signerade 2024-05-13 09:51:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barkassen 2 och 3 i Södertälje, org.nr. 716418-7382

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barkassen 2 och 3 i Södertälje för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barkassen 2 och 3 i Södertälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Södertälje

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Peter Markovic  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517246312

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-11 12:21:26 CEST (+0200) av Jonas  
Linde (JL)

Färdigställt 2024-05-13 09:51:19 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Linde (JL)

Riksbyggen

[jonas.linde@riksbyggen.se](mailto:jonas.linde@riksbyggen.se)

## Signerare

Peter Markovic (PM)

[peter.markovic@gmail.com](mailto:peter.markovic@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER MARKOVIC"

Signerade 2024-05-12 14:50:33 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)

[joakim.mattsson@borevision.se](mailto:joakim.mattsson@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"

Signerade 2024-05-13 09:51:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

