

Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Org.nr: 769629-0571

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15, 769629-0571, med säte i Karlstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Karlstad Pinassen GA:1. Gemensamhetsanläggningen Karlstad Pinassen GA:1 ändamål är att förvalta torgplats med tillhörande installationer och eventuella byggnader.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Erika Willson
Ledamot	Christina Kullander
Ledamot	Kristoffer Mellberg
Ledamot	Per Hallström
Ledamot	Sofie Salander
Ledamot	Stefan Fredriksson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Urban Johansson
WeAudit Sweden AB

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 är uppförd 2010. Fastighetens adresser är Hadar Grudes gata 9, 11 och 13.

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 23 carportar samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
32	22

Total tomtarea:	2 785	kvm
Total bostadsarea:	3 258	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 138	kvm
- varav hyresrättsarea:	120	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Egeryds Fastighetsförvaltning
Tv och bredband	Telia
Avfallshantering	Karlstad Energi & PreZero
Elavtal avseende volym	Karlstad Energi
Fjärrvärme	Karlstad Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Egeryds Fastighetsförvaltning
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal mattor	Elis Textil

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 714 kr och planerat underhåll för 141 609 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 651 600 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 så har en lägenhet upplåtits till bostadsrätt. Upplåtelseavgiften uppgår till 1 668 678 kr.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 med 8 %. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att fr. o. m. 2025-01-01 höja avgifterna med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 250 kr/mån för bredband samt 200 kr/mån för el. Elkostnaden höjs för samtliga lägenheten till 228 kr/mån fr. o. m. 2025-01-01.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 011	2 878	2 836	2 821
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 237	- 521	125	- 39
Förändring av underhållsfond	510	-212	343	230
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	22	460	551	499
Sparande kr/kvm	207	218	274	259
Soliditet, %	61	60	59	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	814	765	760	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	85	82	82	82
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	722	680	666	654
Driftkostnad kr/kvm	362	339	307	359
Energikostnad kr/kvm	202	198	124	160
Ränta kr/kvm	274	232	195	192
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	200	77	105	105
Skuldsättning kr/kvm	10 192	10 315	11 051	11 174
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 582	10 932	11 713	11 843
Räntekänslighet (%)	13	14	15	16
Snittränta, (%)	2.69	2.25	1.76	1.72

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund. *Har årsavgifterna samt obligatoriska tillägg (el och kommunikation) som beräkningsgrund.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 236 707 kr för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 892 456 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 141 609 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 797 358 kr.

Som framgår av kassaflödesanalysen på sid 12 har föreningen ett positivt kassaflöde om 1725 tkr varav försäljning av lägenhet under året står för 1668 tkr av dessa. Årets redovisningsmässiga underskott ska hanteras därmed av eget kassaflöde. Ev framtida underskott ska hanteras i första hand av avgiftsuttag och vid behov av nyupplåning.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	49 912 094	1 751 786	770 640	- 520 529
Disposition enligt föreningsstämma			-520 529	520 529
Avsättning till underhållsfond		651 600	-651 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-141 609	141 609	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 668 678			
Årets resultat				- 236 707
Vid årets slut	51 580 772	2 261 777	- 259 880	- 236 707

Totala insatser enligt ekonomisk plan 50 284 343 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	250 111
Årets resultat före fondändring	- 236 707
Årets avsättning till underhållsfond	- 651 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 609
Summa över/underskott	- 496 587

Styrelsen föreslår följande behandling till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 496 587
Totalt	- 496 587

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 688 007

2 539 685

Övriga rörelseintäkter

3

323 414

338 525

Summa rörelseintäkter

3 011 421

2 878 210

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 378 708

-1 659 646

Övriga kostnader

5

-176 952

-217 397

Personalkostnader

6

-81 611

-72 651

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-768 603

-768 603

Summa rörelsekostnader

-2 405 874

-2 718 297

RÖRELSERESULTAT

605 547

159 913

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

50 202

76 703

Räntekostnader och liknande resultatposter

-892 456

-757 145

Summa finansiella poster

-842 254

-680 442

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-236 707

-520 529

RESULTAT FÖRE SKATT

-236 707

-520 529

ÅRETS RESULTAT

-236 707

-520 529



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	83 492 119	84 260 722
Summa materiella anläggningstillgångar		83 492 119	84 260 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 492 119	84 260 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 826	2 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	79 721	43 968
Summa kortfristiga fordringar		111 547	46 326
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 496 403	1 770 988
Summa kassa och bank		3 496 403	1 770 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 607 950	1 817 314
SUMMA TILLGÅNGAR		87 100 069	86 078 036



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 580 772	49 912 094
Underhållsfond		2 261 777	1 751 786
Summa bundet eget kapital		53 842 549	51 663 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-259 880	770 641
Årets resultat		-236 707	-520 529
Summa fritt eget kapital		-496 587	250 112
SUMMA EGET KAPITAL		53 345 962	51 913 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	19 025 681	20 425 681
Summa långfristiga skulder		19 025 681	20 425 681
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 025 681	20 425 681
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	14 180 000	13 180 000
Leverantörsskulder		137 757	86 258
Skatteskulder		9 079	89 182
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	401 589	382 923
Summa kortfristiga skulder		14 728 426	13 738 363
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 728 426	13 738 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 100 069	86 078 036



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		605 547	159 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		768 603	768 603
Summa		1 374 150	928 516
Erhållen ränta		50 202	76 703
Erlagd ränta		-892 456	-757 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		531 896	248 074
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-65 221	46 124
Ökning/minskning av rörelseskulder		-9 939	47 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		456 736	341 884
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		1 668 678	0
Amortering av låneskulder		-400 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 268 678	-2 400 000
Årets kassaflöde		1 725 414	-2 058 116
Likvida medel vid årets början		1 770 988	3 829 104
Likvida medel vid årets slut		3 496 403	1 770 988



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

100



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024 **2023**

2 265 626 2 058 918

Hyresintäkter

Hyror bostäder

241 693 299 253

Hyror p-platser/garage

180 688 181 514

422 381 480 767

Totalt årsavgifter och hyror

2 688 007 2 539 685

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

El

128 445 129 600

Överlåtelseavgifter

8 478 6 565

Övriga intäkter

25 935 40 360

Kommunikation

160 556 162 000

323 414 338 525

Totalt övriga rörelseintäkter

323 414 338 525

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 18 426 kr i form av vidarefaktureringar, 4 072 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar och 3 438 kr i form av pantsättningsavgifter.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	251 068	255 724
Uppvärmning	200 837	218 949
Vatten och avlopp	207 007	171 812
Avfallshantering	94 925	110 918
Teknisk förvaltning	84 279	79 882
Serviceavtal	46 452	44 804
Besiktningsskostnader	3 865	3 734
Systematiskt brandskyddsarbete	20 824	0
Snöröjning	46 633	37 179
Bevakningskostnader	5 933	3 273
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 798	0
Kommunikationskostnader	55 608	55 655
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 438	0
Försäkringar	38 706	24 713
Förbrukningsmaterial	26 992	13 282
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 020	85 806

1 180 384

1 105 732

Reparationer

Huskropp	0	1 463
Hiss	17 774	8 983
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 628	15 965
Bostäder	11 797	1 464
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 377	713
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 132	13 450
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	10 848
VA & sanitet, installationer	3 489	5 675
Värme, installationer	0	30 190
Ventilation, installationer	5 911	1 684
El, installationer	0	856
Tele/TV/porttelefon, installationer	608	0

56 714

91 291

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	250 938
Huskropp, balkonger	13 575	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 846	211 686
Hiss	41 250	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 938	0

141 609

462 624

Totalt fastighetskostnader

1 378 708

1 659 646

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 200	0
Förvaltningskostnader	124 183	130 791
Revision	29 006	35 841
Tele och post	4 052	3 510
Jurist- och advokatkostnader	0	3 488
Kontorsmateriel och trycksaker	869	513
Bankkostnader	1 476	476
Övriga externa tjänster	10 366	22 216
Övriga externa kostnader	801	20 562
Totalt övriga kostnader	176 953	217 397



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

62 100

2023

57 400

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

19 511

15 251

Totalt personalkostnader

81 611

72 651

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024

2023

Avskrivningar

Byggnader

768 603

768 603

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

768 603

768 603

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

53 000 000

53 000 000

Summa:

53 000 000

53 000 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

76 860 320

76 860 320

Mark

14 125 680

14 125 680

Utgående anskaffningsvärden

90 986 000

90 986 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 6 725 278

- 5 956 675

Årets avskrivning på byggnader

- 768 603

- 768 603

Utgående avskrivningar

-7 493 881

-6 725 278

Utgående redovisat värde

83 492 119

84 260 722

Varav

Byggnader

69 366 439

70 135 042

Mark

14 125 680

14 125 680

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

65 000 000

65 000 000

Taxeringsvärde mark

18 600 000

18 600 000

83 600 000

83 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

83 600 000

83 600 000

83 600 000

83 600 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna intäkter

0

1 982

Upplupna ränteintäkter

9 344

10 713

Förutbetalda kostnader

70 377

31 273

Summa

79 721

43 968



Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	794 764	866 413
Transaktionskonto SBAB	700 728	601 519
Transaktionskonto SEB	910	117
Placeringskonto SBAB	0	302 939
Placeringskonto SBAB	2 000 000	0
Summa	3 496 402	1 770 988

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 180 000	13 180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 025 681	20 425 681
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	33 205 681	33 605 681

Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB	2026-03-28	1,44 %	2 025 681	2 025 681
Fastighetslån SEB	2025-12-28	2,73 %	4 980 000	5 380 000
Fastighetslån SEB	2027-10-28	2,64 %	7 800 000	7 800 000
Fastighetslån SEB	2025-03-28	1,67 %	9 200 000	9 200 000
Fastighetslån SEB	2027-03-28	2,45 %	9 200 000	9 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 205 681	33 605 681

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	68 996
Upplupna räntekostnader	3 412	8 685
Förutbetalda intäkter	235 076	218 269
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 200
Upplupna kostnader	67 796	71 773
Summa	401 588	382 923



Underskrifter

Karlstad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erika Willson
Ordförande

Christina Kullander
Ledamot

Kristoffer Mellberg
Ledamot

Per Hallström
Ledamot

Sofie Salander
Ledamot

Stefan Fredriksson
Ledamot

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

Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 18:47

SENT BY OWNER:

Joakim Hjalte • 26.05.2025 09:07

DOCUMENT ID:

Hy1N7q-fle

ENVELOPE ID:

SyG07Q9bMxl-Hy1N7q-fle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Barkassen

15.pdf

17 pages

SHA-512:

67715c1e71e131e86eeb58407ece5ccda13ad24f3c3bfe

d6aa1414380b05c07816b61721755e8eabf347b65dcdb

9c4f52b182d90bf2739831eb63ef73b5d7d00

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Erika Maria Sofia Willson	 Signed	26.05.2025 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/01/01)
	Authenticated	26.05.2025 09:12	Low	
STEFAN FREDRIKSSON	 Signed	26.05.2025 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/08/28)
	Authenticated	26.05.2025 09:11	Low	
KRISTOFFER MELLBERG	 Signed	26.05.2025 09:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/03/15)
	Authenticated	26.05.2025 09:14	Low	
TINA KULLANDER	 Signed	26.05.2025 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/07/27)
	Authenticated	26.05.2025 09:25	Low	
SOFIE SALANDER	 Signed	26.05.2025 10:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/17)
	Authenticated	26.05.2025 10:57	Low	
PER HALLSTRÖM	 Signed	26.05.2025 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/07/24)
	Authenticated	26.05.2025 10:06	Low	
URBAN JOHANSSON	 Signed	26.05.2025 18:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/05/25)
	Authenticated	26.05.2025 11:37	Low	

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

Org.nr 769629-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av min digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion c49a19c2-9db5-46d8-b1d3-88b999fa7416

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-26 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-26**.

Urban Johansson



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-05-26

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 verifieringen.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

