



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Barken i Göteborg



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Peter Krönlein	Ordförande
Agneta Boqvist	Ledamot
Joakim Fermby	Ledamot
Cornelia Himmelman Lönnroth	Ledamot
Cecilia Krönlein	Ledamot
Camilla Palmqvist	Ledamot

Stefan Hessel	Suppleant
Simon Jaktman Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Krönlein och Peter Krönlein.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Sandquist	Ordinarie Extern	EMK Revision
------------------	------------------	--------------

Valberedning

Anders Abrahamsson
Ann-Marie Nygren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-24. Inval av nya styrelseledamöter och suppleant.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 4:10	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

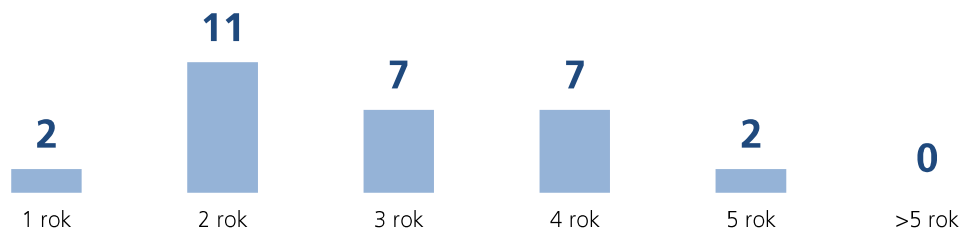
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 118 m², varav 2 118 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av husets två trapphus	2019
OVK besiktning	2019
Energideklaration	2019
Byte av enstaka fönster på våning 5	2019
Målning av valvet in till gården	2019
Målning av portar och rappade ytor mot gatan	2019
Spolning VA	2017
Målning tak, fönster, balkonger mm	2015
Byte av takfläkt	2014
Byte/Justering Termostatventiler	2014 - 2015
OVK besiktning	2013 - 2014
Termografering	2012
Spolning VA	2012
Byte värmecirkulationspump	2012
Dränering/markarbete innergård	2010
Fönsterunderhåll	2009
Balkongunderhåll	2009
Totalrenoverad	1998 - 1999

Planerat underhåll	År
Spolning VA kök	2022
Termografering	2023
Rengöring av frånluftskanaler	2024
Rengöring och impregnering av balkongplattor	2025
OVK	2025
Målning av yttertak, fönster, balkonger och balkongdörrar	2025
Eventuell omfogning av fasader beroende på status	2025
Provtryckning och sotning kaminer och öppna spisar	2027
Spolning VA kök och badrum	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal hiss	ALT Hiss Service AB
Trappstädning	Cleaning-Master Städ AB
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Snöröjning och renhållning trottoar	Gaturenhållningen, Göteborgs kommun

Föreningens ekonomi

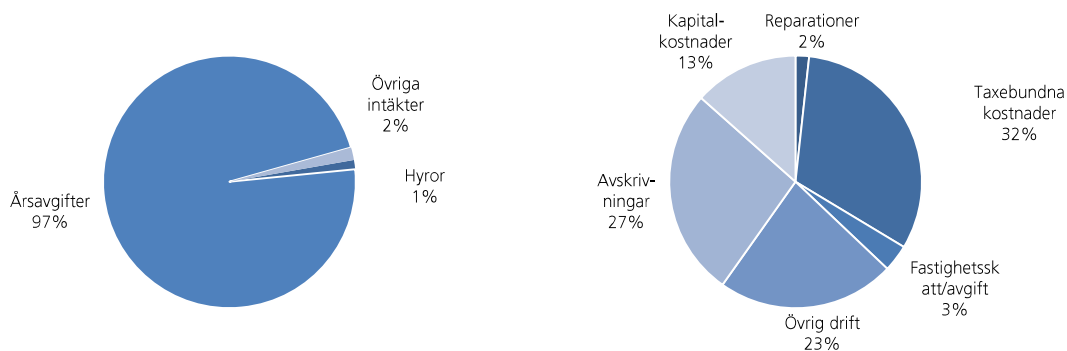
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 286 295	1 500 766
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 722 342	1 777 605
Finansiella intäkter	462	35
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 958
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 989
	1 722 804	1 800 587
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	735 038	795 335
Finansiella kostnader	165 938	174 724
Ökning av kortfristiga fordringar	28 932	0
Minskning av långfristiga skulder	1 245 000	45 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 551	0
	2 185 459	1 015 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 823 639	2 286 295
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-462 655	785 528

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Tack vare sänkta bankräntor har föreningens likviditet förbättrats kraftigt de senaste åren. Detta har gett utrymme för en sänkning av månadsavgifterna med fem procent från 2021-04-01.

Ett av föreningens tre banklån skrevs om på fem år från den 1 oktober.

I samband med detta gjordes också en amortering på föreningens lån med 1,2 Mkr.

Styrelsearbetet:

Anna Denovan och Magnus Nordstrand har under året flyttat från föreningen och därmed också lämnat styrelsen.

Vid extra föreningsstämma den 24 november valdes:

Ordinarie ledamöter: **Camilla Palmqvist** valdes på två år, fram till föreningsstämman 2024. **Joakim Fermby** valdes på två år, fram till föreningsstämman 2024

Suppleant: **Simon Jaktman** valdes på två år, fram till föreningsstämman 2024.

Coronapandemin har påverkat föreningsarbetet även under 2021. Årsmötet hölls utomhus på gården den 27 april. Styrelsens möten har under första halvåret hållits utomhus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	790	814	816	803
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 486	7 074	7 095	7 589
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	12	9
Värmekostnad/m ² totalyta	120	100	108	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	82	90	98
Soliditet (%)	57	54	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	494	480	192	416
Nettoomsättning (tkr)	1 704	1 759	1 748	1 712

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 385 000	0	0	18 385 000
Upplåtelseavgifter	842 000	0	0	842 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-420 989	0	0	-420 989
Fond för yttre underhåll	1 172 923	400 000	-46 118	819 041
S:a bundet eget kapital	19 978 934	400 000	-46 118	19 625 052
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 700 781	-400 000	525 801	-1 826 582
Årets resultat	493 931	493 931	-479 684	479 684
S:a ansamlad förlust	-1 206 850	93 931	46 117	-1 346 899
S:a eget kapital	18 772 084	493 931	-1	18 278 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	493 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 300 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-1 206 850

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 206 850
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 704 157	1 759 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 185	18 185
Summa rörelseintäkter		1 722 342	1 777 605
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-628 746	-689 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 292	-105 781
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-327 897	-327 897
Summa rörelsekostnader		-1 062 935	-1 123 232
RÖRELSERESULTAT		659 407	654 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 938	-174 724
Summa finansiella poster		-165 476	-174 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		493 931	479 684
ÅRETS RESULTAT		493 931	479 684

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	30 908 325	31 236 222
Summa materiella anläggningstillgångar	30 908 325	31 236 222
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 911 125	31 239 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	18 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 889 431	2 304 970
Summa kortfristiga fordringar	1 889 431	2 323 155
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 889 431	2 323 155
SUMMA TILLGÅNGAR	32 800 556	33 562 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 172 923	819 041
Summa bundet eget kapital		19 978 934	19 625 052
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 700 781	-1 826 582
Årets resultat		493 931	479 684
Summa ansamlad förlust		-1 206 850	-1 346 899
SUMMA EGET KAPITAL		18 772 084	18 278 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 692 500	9 162 500
Summa långfristiga skulder		13 692 500	9 162 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	45 000	5 820 000
Leverantörsskulder		62 038	36 609
Skatteskulder		83 752	81 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	145 182	183 540
Summa kortfristiga skulder		335 972	6 121 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 800 556	33 562 177

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 673 572	1 724 234
Hyror lokaler	0	935
Hyror förråd	20 736	20 469
Avgift andrahandsuthyrning	9 852	13 782
Öresutjämning	-3	2
	1 704 157	1 759 420

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	18 185	18 185
	18 185	18 185

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	36 072	35 028
	Städning enligt beställning	0	6 813
	Hissbesiktning	1 153	1 113
	Gård	2 419	1 524
	Serviceavtal	11 903	13 412
	Förbrukningsmateriel	0	320
	Brandskydd	0	257
		51 547	58 467
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	5 191
	Lås	4 323	4 587
	VVS	0	5 938
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 697	931
	Hiss	12 542	24 629
	Fönster	0	18 125
	Balkonger/altaner	0	2 688
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 185
		20 562	80 274
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	24 274
	Tak	0	21 844
		0	46 118
	Taxebundna kostnader		
	El	24 643	20 931
	Värme	253 658	211 681
	Vatten	47 702	46 489
	Sophämtning/renhållning	65 827	64 527
		391 830	343 628
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 453	35 170
	Kabel-TV	85 043	84 456
		122 496	119 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 311	41 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	628 746	689 554
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	626	2 145
	Tele- och datakommunikation	11 368	10 370
	Hysesförluster	0	387
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	31 250
	Föreningskostnader	450	1 038
	Fritids- och trivselkostnader	146	218
	Förvaltningsarvode	52 032	50 920
	Administration	1 670	3 801
	Tidningar facklitteratur	0	702
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		106 292	105 781

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	327 897	327 897
		327 897	327 897
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 705 904	34 705 904
	Utgående anskaffningsvärde	34 705 904	34 705 904
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 469 682	-3 141 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-327 897	-327 897
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 797 579	-3 469 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 908 325	31 236 222
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 843 856	1 843 856
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		69 000 000	69 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	69 000 000
		69 000 000	69 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 742	18 675
	Klientmedel hos SBC	773 220	2 286 295
	Fordringar	24 050	0
	Räntekonto 1	1 050 420	0
		1 889 431	2 304 970

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	819 041	676 562
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 118	-257 521
	Vid årets slut	1 172 923	819 041

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,030 %	5 000 000	5 000 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,230 %	4 162 500	4 207 500	2025-03-30
	Handelsbanken	0,910 %	4 575 000	5 775 000	2026-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 737 500	14 982 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	-5 820 000	
			13 692 500	9 162 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 512 500 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	30 367	31 731
	Avgifter och hyror	114 815	151 809
		145 182	183 540

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2022 planeras för spolning av VA i kök och eventuell filmning av VA-rör för statusbedömning.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 15 / 2 2022

15/2 
Peter Krönlein
Ordförande

15/2 
Agneta Boqvist
Ledamot

15/2 
Joakim Fermby
Ledamot

15/2 
Cornelia Himmelman Lönnroth
Ledamot

15/2 
Cecilia Krönlein
Ledamot

15/2 
Camilla Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2022


Anders Sandquist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Barken i Göteborg
Org.nr 769603-1801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Barken i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 BRF Barken i Göteborg för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 15 mars 2022



Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 576 000	1 673 572	1 664 000
Hyror förråd	21 000	20 736	17 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 852	0
Öresutjämning	0	-3	0
Fakturerade kostnader	0	18 185	0
	1 597 000	1 722 342	1 681 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-37 000	-36 072	-36 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 153	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-2 419	-2 000
Serviceavtal	-14 000	-11 903	-11 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-68 000	-51 547	-58 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-75 000
Lås	0	-4 323	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 697	0
Hiss	0	-12 542	0
	-75 000	-20 562	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
	-50 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-24 643	-27 000
Värme	-280 000	-253 658	-250 000
Vatten	-47 000	-47 702	-46 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-65 827	-66 000
	-450 000	-391 830	-389 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-37 453	-34 000
Kabel-TV	-88 000	-85 043	-101 000
	-125 000	-122 496	-135 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-42 311	-40 000
	-45 000	-42 311	-40 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-626	-2 000
Tele- och datakommunikation	-11 000	-11 368	-11 000
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-35 000	-32 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-146	-1 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-52 032	-53 000
Administration	-5 000	-1 670	-5 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-115 000	-106 292	-116 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-328 000	-327 897	-328 000
	-328 000	-327 897	-328 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 256 000	-1 062 935	-1 141 000
RÖRELSERESULTAT	341 000	659 407	540 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	420	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-145 000	-165 733	-200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-205	0
	-145 000	-165 476	-200 000
RESULTAT	196 000	493 931	340 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se