

# Bostadsrättsföreningen Barken 1 i Umeå

Org.nr: 769623-4587

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barken 1 i Umeå, organisationsnummer 769623-4587, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2011

Ekonomisk plan registrerades år 2013

Föreningens stadgar registrerades år 2012

#### Beskattning

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.

#### Styrelse

Ordförande	Maria Näslund
Ledamot	Christer Nordström
Ledamot	Helena Jönsson
Ledamot	Ulrika Forsgren
Ledamot	Anna Jonsson
Suppleant	Berit Aspgrén
Suppleant	Jörgen Andersson

Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

#### Revisor

Extern	Frida Lundgren KPMG AB
Intern	Katarina Zingmark

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Wedin, och Göran Jonsson.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10

På stämman deltog 15 medlemmar.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Norrskenet AB
Utomhusmiljö	Lizas mark och trädgård AB

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Barken 3

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2013

**Totalyta (m<sup>2</sup>):**

**2 372**

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	12
3 rok	11
4 rok	4
5 rok	2
<b>Summa</b>	<b>29</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>29</b>

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

### Garage och P-platser

	Antal platser
	33

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades i oktober 2019. Den visar på en underhållskostnad på 795 tkr de närmaste 10 åren och 6 112 tkr de närmaste 30 åren. Underhållsplanen visar på en rekommenderad avsättning på 24 000 kr årligen. På 30 års sikt är den 185 000 kr årligen. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 185 000 kr.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har efter intensivt budgetarbete, tillsammans med vår ekonomiska förvaltare och revisor, tagit beslut om att höja månadsavgifterna med 15% från och med kvartal 2. Avgifter för carport och motorvärmastolpe höjs med 100 kronor per månad. Avgifter för hyra av uthyrningslägenhet höjs till 300 kronor per dygn, hyra av relax höjs till 100 kronor per tillfälle. Detta för att möta det ekonomiska läget.

Efter ett intensivt arbete i styrelsen bytte Barken 1 förvaltare under 2022. Riksbyggen som tidigare hade den totala förvaltningen ersattes av Alla Brf för den ekonomiska förvaltningen, Norrskenet AB för den tekniska förvaltningen och Lizas mark och trädgård för utomhusmiljön.

I början av 2022 installerades 8 dubbla laddstolpar på carportsplatser.

## Medlemsinformation

45 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

**45 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 501	1 370	1 356	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-257	-107	-165
Soliditet, %	72	72	72	72

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 255 570		922 566		-2 466 070	-256 571	44 455 495
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			185 000		-185 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-256 571	256 571	0
Årets kapitaltillskott							
Upplåtelse av ny bostadsrätt							
Avskrivning av uppskriven byggnad							
Uppskrivning av fastighet							
Årets insatsemission							
Årets resultat						-181 715	-181 715
Belopp vid årets utgång	46 255 570	0	1 107 566	0	-2 907 641	-181 715	44 273 780

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 907 642
Årets resultat	-181 715
<b>Totalt</b>	<b>-3 089 357</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-185 000
Balanseras i ny räkning	-2 904 357
<b>Totalt</b>	<b>-3 089 357</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 501 371	1 370 283
Övriga rörelseintäkter	3	17 974	14 697
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 519 345</b>	<b>1 384 980</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-828 967	-745 672
Administration och förvaltning	5	-161 547	-209 233
Personalkostnader	6	-91 562	-48 791
Avskrivningar		-460 744	-460 660
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 542 820</b>	<b>-1 464 356</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-23 475</b>	<b>-79 376</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	1 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 636	-178 701
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-158 240</b>	<b>-177 195</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-181 715</b>	<b>-256 571</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-181 715</b>	<b>-256 571</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-181 715</b>	<b>-256 571</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	60 135 261	60 580 423
Inventarier, verktyg och installationer	8	116 926	132 508
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	275 689	23 189
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 527 875</b>	<b>60 736 119</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 527 875</b>	<b>60 736 119</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		240 201	0
Övriga fordringar		451 673	2 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 075	85 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>721 949</b>	<b>87 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		506 945	1 098 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>506 945</b>	<b>1 098 030</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 228 894</b>	<b>1 185 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 756 770</b>	<b>61 921 304</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		46 255 570	46 255 570
Fond för yttre underhåll		1 107 566	922 566
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 363 136</b>	<b>47 178 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 907 642	-2 466 070
Årets resultat		-181 715	-256 571
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 089 357</b>	<b>-2 722 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 273 779</b>	<b>44 455 495</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 261 611	10 989 644
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 261 611</b>	<b>10 989 644</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>5 261 611</b>	<b>10 989 644</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 652 756	6 142 832
Leverantörsskulder		123 164	133 545
Övriga skulder		8 615	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	436 845	199 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 221 380</b>	<b>6 476 165</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>12 221 380</b>	<b>6 476 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 756 770</b>	<b>61 921 304</b>



## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avvikelser i jämförelse posterna mellan åren härrör till byte av kontoplan under 2022.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120
Installationer	15
Inventarier	10
Markanläggningar	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 310 965	1 184 796
P-platser	140 100	147 000
	<b>1 451 065</b>	<b>1 331 796</b>
<b>Hysesintäkter</b>		
Hysesintäkter	9 652	-9 643
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 207	0
Debiterade vattenkostnader	24 749	48 129
Gästlägenhet	5 200	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	9 500	0
Övriga intäkter	-3	0
	<b>40 653</b>	<b>48 129</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 501 370</b>	<b>1 370 282</b>

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	17 974	14 697
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 974</b>	<b>14 697</b>
<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	75 184	69 445
Uppvärmning	154 666	163 877
Vatten och avlopp	91 307	83 130
Sophämtning	51 946	47 654
	<b>373 103</b>	<b>364 106</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	30 313	0
Hiss	0	13 323
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	1 031
Övrig funktionell anläggningsservice	363	0
	<b>30 676</b>	<b>14 354</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	124 748	2 235
Trädgårdsskötsel	18 083	8 580
Snöröjning/sandning	0	74 904
Övriga köpta tjänster	5 630	0
	<b>148 461</b>	<b>85 719</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	97 807	84 533
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	38 398	35 251
Förbrukningsmaterial	0	10 343
Övriga driftkostnader	33 840	20 410
	<b>72 237</b>	<b>66 004</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	106 684	130 956
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>828 967</b>	<b>745 672</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	82 890	0
Extra ekonomisk förvaltning	1 510	0
	<b>84 400</b>	<b>0</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	36 125	32 250
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	3 969	5 349
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	990	0
Bankkostnader	520	1 750
Övriga kostnader	35 543	169 884
	<b>37 053</b>	<b>171 634</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>161 547</b>	<b>209 233</b>
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	72 250	10 000
Kostnadsersättningar	0	27 000
	<b>72 250</b>	<b>37 000</b>
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	19 312	11 791
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>91 562</b>	<b>48 791</b>
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	64 139 586	64 139 586
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>64 139 586</b>	<b>64 139 586</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 3 559 164	- 3 114 001
Årets avskrivningar	- 445 162	- 445 163
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 004 326</b>	<b>-3 559 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 135 260</b>	<b>60 580 422</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	46 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
	<b>58 200 000</b>	<b>46 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	58 200 000	46 200 000
	<b>58 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

**Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	217 914	217 914
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>217 914</b>	<b>217 914</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 85 406	- 69 909
Årets avskrivningar	- 15 582	- 15 497
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-100 988</b>	<b>-85 406</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 926</b>	<b>132 508</b>

**Not 9. Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	23 189	0
Inköp	252 500	23 189
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>275 689</b>	<b>23 189</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 689</b>	<b>23 189</b>

**Not 10. Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa:</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

**Not 11. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-03-01	2,810 %	5 924 723	0
Stadshypotek	2023-12-01	0,73 %	5 728 033	5 788 033
SEB	2025-11-28	0,96 %	5 261 611	5 381 611
Stadshypotek	2022-03-01	1,17 %	0	5 962 832
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 914 367</b>	<b>17 132 476</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 652 756	-6 142 832
			<b>5 261 611</b>	<b>10 989 644</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 5 924 723 kr samt Stadshypoteks lån om 5 728 033 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

<b>Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	22 425	7 996
Upplupna driftskostnader	0	38 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 393
Upplupna elkostnader	0	9 074
Upplupna värmekostnader	25 256	25 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 473	720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 691	115 430
	0	0
<b>Summa</b>	<b>436 845</b>	<b>199 788</b>

### **Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inget väsentligt att rapportera

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Maria Näslund

---

Christer Nordström

---

Helena Jönsson

---

Ulrika Forsgren

---

Anna Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

KPMG AB

---

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

---

Katarina Zingmark  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 14:17

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 22.06.2023 12:16

DOCUMENT ID:

rJYwyoZ\_h

ENVELOPE ID:

rktPkj-u2-rJYwyoZ\_h

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Barken 1 i Umeå.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Stig Hugo Christer Nordström christer.nordstrom@hermods.se	Signed Authenticated	22.06.2023 12:17 22.06.2023 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/31) IP: 83.233.206.70
KATARINA ZINGMARK katarinazingmark@hotmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 12:19 22.06.2023 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/09) IP: 217.212.210.219
HELENA JÖNSSON helena.joensson@regionvasterbotten.se	Signed Authenticated	22.06.2023 12:51 22.06.2023 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/19) IP: 193.10.32.204
Ingrid Maria Näslund maria.naslund@komatsuforest.com	Signed Authenticated	22.06.2023 13:19 22.06.2023 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/22) IP: 90.235.25.90
Lilian Ulrika Forsgren ikafors@hotmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 13:21 22.06.2023 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/19) IP: 217.208.140.250
Anna Sofia Margareta Jonsson annajonsson1@gmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 13:31 22.06.2023 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/19) IP: 194.103.247.193
FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	22.06.2023 14:17 22.06.2023 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

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

## 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