

Bostadsrättsföreningen Barken

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Barken 30
769604-5306
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

III

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barken 30, 769604-5306, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anton Larsson	Ordförande	2021
Victor Lindh	Ledamot	2021
Björn Lindholm Gantoft	Ledamot	2020
Eric Öström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Gustav Lejelind	Suppleant	2020
Niklas Kekonius	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2020
-----------------------------------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Lars Andersson	Revisorssuppleant	2020
----------------	-------------------	------

Valberedning

Madeline Lindholm		2020
-------------------	--	------

Firmateckning

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

ill

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 4:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Tredje Långgatan 30 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	10	8

Total tomtarea:	626 kvm
Total bostadsarea:	1 313 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem *	Bredband, TV och telefoni
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Källsortering
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Nomor	Skadedjursbekämpning

* Avtalet med Com Hem har från och med 2020-01-01 utökats till att inkludera bredband, digital-tv och telefoni. Innan dess avsåg föreningens kollektiva avtal endast kabel-tv.

ull

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 578 kr och planerat underhåll för 57 344 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i not 5 avser avloppsspölning av samtliga kök samt montering av snörasskydd. Även inledande konsultkostnader inför kommande årets trapphusrenovering.

Utöver ovan nämnda underhållsinsatser har föreningen även installerat ett nytt passersystem. Då föreningen följer K3-regelverket har detta aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-10 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 288 000 kr, vilket motsvarar 219 kr per kvm

Föreningen gör 2019 en stadgeenlig avsättning om 136 800 kr, motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, för kommande års underhåll. Detta motsvarar 104 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade underhållsåtgärder

	År
Utbyte TFTX-ventilationsaggregat	2025
Renovering miljö- och cykelhus	2024
Putslagning fasad	2023
Putslagning källare	2023
Renovering portgång	2020
Renovering trapphus	2020
Byte av termostater	2020
Byte av tvättmaskin (utfört februari)	2020

Tidigare utfört underhållsåtgärder

Installation av snörasskydd mot innergård	2019
Installation av nytt inpasseringssystem	2019
Injustering av värmesystem	2019
Byte av driftsundercentral	2018
Byte av värmepump	2018
Laga skador på fasad (bl. a. baksida hus mot nr 28)	2018
OVK-besiktning	2016
Renovering av två balkonger, A-uppgången	2016
Byte av tre balkonger, B-uppgången	2016
Besiktning av tak och balkonger	2014
Genomgång av fönster	2014
Byte av fläkt på tak	2013
Dränering av långsida mot gård	2012
Dränering ena kortsidan	2011
Grundförstärkning	2011
Totalrenovering	1999-2000

ulu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14:e maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2019 har fortskridit enligt plan, inga större renoveringar har genomförts. Styrelsen har arbetat fram ett underlag för renovering av trapphus och portgång att utföras under 2020. Förslaget syftar till att hänsynsfullt renovera de gemensamma ytorna med respekt för byggnadens identitet och ålder.

Föreningen har ett par mindre underhållsarbeten planerade närmaste åren där utbyte av ventilationsaggregatet sticker ut i kostnad i förhållande till andra åtgärder. Föreningen har byggt upp en bra buffert med god likviditet för att klara de extra utgifterna samt en bra uppbyggd underhållsfond för att parera bokföringsmässiga förluster. Utöver detta kommer föreningen fortsatt kunna amortera i god takt för att på bara ett par års sikt ligga i linje med närliggande och likvärdiga föreningar vilket innebär en belåning om under 10 000 kr/kvm. Med start första kvartalet 2020 har föreningen ökat amorteringstakten på befintliga lån, och har för avsikt att amortera omkring 250 tkr per år under en överskådlig framtid. Denna nivå på amorteringar bedöms uthållig under en överskådlig framtid givet föreningens relativt låga underhålls- och driftskostnadsläge samt givet bedömningar om framtida ränteläge.

Under 2019 tecknade föreningen ett gruppavtal med Comhem vilket gör att samtliga bostadsrätter i föreningen från och med 2020-01-01 har Bredband 100/10 och TV-Bas inkluderat i avgiften.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna 1:a januari 2015 med 2%. Sedan dess har föreningen byggt upp en bra likviditet och trots planerade underhållsåtgärder som ska göras närmaste åren har föreningen en god ekonomi. Därför sänktes avgifterna med 3% från och med 2017-07-01. Givet dagens låga ränteläge, samt bedömning om framtida ränteuteveckling, kommer föreningens löpande intäkter och kostnader att ge ett relativt stort årligt överskott. Det planeras dock inga nya avgiftssänkningar då överskottet istället kommer att användas till att amortera på lånen.

Övrigt

Medlemmarna i föreningen sköter gemensamt städning av trappor löpande. Dessutom har föreningen gemensamma städdagar under såväl våren som hösten. Städdagarna är trevliga återkommande aktiviteter med hög närvaro. Föreningens styrelse arbetar ideellt.

ull

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 151	1 151	1 171	1 186
Resultat efter finansiella poster	15	-363	-99	-126
Förändring av underhållsfond	79	-229	107	115
Resultat efter fondförändringar	-64	-133	-206	-242
Soliditet %	52	52	52	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	872	872	872	899
Driftskostnad, kr / kvm	240	279	275	298
Ränta, kr / kvm	142	164	203	231
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	104	85	85	67
Lån, kr / kvm	11 422	11 450	11 744	11 772
Snittränta (%)	1,24	1,43	1,73	1,96

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 379 999	937 391	-624 738	-362 697
Disposition enligt föreningsstämma			-362 697	362 697
Avsättning till underhållsfond		136 800	-136 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 344	57 344	
Årets resultat				15 139
Vid årets slut	16 379 999	1 016 847	-1 066 891	15 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-987 435
Årets resultat före fondförändring	15 139
Årets avsättning till underhållsfond enligt enligt stadgar	-136 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 344
Summa över/underskott	-1 051 752

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 051 752
-----------------------------------	-------------------

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

ull

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	1 144 222	1 144 414
Övriga rörelseintäkter	3	6 963	6 347
Summa rörelseintäkter		1 151 185	1 150 761
		1 151 185	1 150 761
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-11 578	-66 140
Planerat underhåll	5	-57 344	-341 444
Driftskostnader	6	-315 630	-366 483
Övriga kostnader	7	-118 331	-80 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-446 566	-443 021
Summa rörelsekostnader		-949 449	-1 297 842
Rörelseresultat		201 736	-147 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter		40	27
Räntekostnader		-186 637	-215 643
Summa finansiella poster		-186 597	-215 616
Resultat efter finansiella poster		15 139	-362 697
Resultat före skatt		15 139	-362 697
Årets resultat		15 139	-362 697

ul

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	30 597 801	30 933 906
Inventarier, maskiner och installationer	11	13 684	17 895
		30 611 485	30 951 801
Summa anläggningstillgångar		30 611 485	30 951 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 827	18 681
		30 834	18 693
Kassa och bank	13	875 697	552 589
Summa omsättningstillgångar		906 531	571 282
SUMMA TILLGÅNGAR		31 518 016	31 523 083

ulu

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 379 999	16 379 999
Underhållsfond		1 016 847	937 391
		<u>17 396 846</u>	<u>17 317 390</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 066 891	-624 739
Årets resultat		15 139	-362 697
		<u>-1 051 752</u>	<u>-987 436</u>
Summa eget kapital		<u>16 345 094</u>	<u>16 329 954</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	10 725 200	7 300 000
		<u>10 725 200</u>	<u>7 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	4 271 878	7 733 718
Leverantörsskulder		14 031	23 316
Skatteskulder		2 470	2 463
Övriga skulder		1 640	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 703	133 632
		<u>4 447 722</u>	<u>7 893 129</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 518 016</u>	<u>31 523 083</u>

ull

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	201 736	-147 081
Avskrivningar	446 566	443 021
	648 302	295 940
Erhållen ränta	40	27
Erlagd ränta	-186 637	-215 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	461 705	80 324
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 141	1 696
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 434	-71 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 998	10 774
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 250	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 235 238	-
Amortering av låneskulder	-4 271 878	-386 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 640	-386 640
Årets kassaflöde	323 108	-375 866
Likvida medel vid årets början	552 589	928 455
Likvida medel vid årets slut	875 697	552 589

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

uul

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Passersystem	15 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

ull

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 144 222	1 144 414
Summa	1 144 222	1 144 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	4 033	3 974
Övriga intäkter	2 930	2 373
Summa	6 963	6 347

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 691	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	18 809
Värme, installationer	3 750	24 625
El, installationer	4 137	-
Hiss	-	3 400
Övriga installationer	-	10 075
Huskropp	-	9 231
Summa	11 578	66 140

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 750	-
VA & sanitet, installationer	14 844	-
Huskropp, tak	23 750	20 000
Huskropp, fasader	-	321 444
Summa	57 344	341 444

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	28 917	28 077
Besiktningsskostnader	2 676	709
Serviceavtal	16 975	26 161
Förbrukningsinventarier	899	2 997
Förbrukningsmaterial	1 792	2 657
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	6 911
El	21 035	30 107
Uppvärmning	128 911	134 164
Vatten och avlopp	51 432	49 251
Avfallshantering	32 859	49 517
Försäkringar	8 808	15 442
Kabel-TV	16 058	15 698
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 268	4 792
Summa	315 630	366 483

ull

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 155	1 279
Förvaltningskostnader	55 396	55 755
Revision	16 300	11 875
Bankkostnader	2 381	371
Övriga externa tjänster *	36 999	5 574
Övriga externa kostnader	6 100	5 900
Summa	118 331	80 754

* Av kostnaden 2019 avser 31 250 kr upprättande av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	442 355	438 811
Inventarier, maskiner och installationer	4 211	4 210
Summa	446 566	443 021

ull

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 286 299	29 286 299
-Mark	4 689 000	4 689 000
	<u>33 975 299</u>	<u>33 975 299</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	106 250	-
	<u>106 250</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	34 081 549	33 975 299
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 041 393	-2 602 582
	<u>-3 041 393</u>	<u>-2 602 582</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-442 355	-438 811
	<u>-442 355</u>	<u>-438 811</u>
 Utgående avskrivningar	-3 483 748	-3 041 393
 Redovisat värde	30 597 801	30 933 906
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 908 801	26 244 906
Mark	4 689 000	4 689 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	45 600 000	37 400 000
Totalt taxeringsvärde	45 600 000	37 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 000 000</i>	<i>21 000 000</i>

ulu

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	42 106	67 431
	<u>42 106</u>	<u>67 431</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-25 325
	<u>-</u>	<u>-25 325</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	42 106	42 106
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 211	-45 326
	<u>-24 211</u>	<u>-45 326</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 211	-4 210
-Återföring utrangering	-	25 325
	<u>-4 211</u>	<u>21 115</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-28 422	-24 211
 Redovisat värde	13 684	17 895

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	9 159	8 808
Förutbetalda kostnader	21 668	9 873
Summa	30 827	18 681

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	875 697	552 589
Summa	875 697	552 589

WU

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 271 878	7 733 718
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 725 200	7 300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 997 078	15 033 718

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 997 078	15 033 718
Summa	14 997 078	15 033 718

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,31 %	2023-06-01	1 761 480	-	18 640	1 742 840
Stadshypotek	1,20 %	2021-06-01	1 737 000	-	18 000	1 719 000
Stadshypotek	1,52 %	2021-04-30	3 650 000	-	-	3 650 000
Stadshypotek	1,28 %	2022-04-30	3 650 000	-	-	3 650 000
Stadshypotek	-	-	4 235 238	-	4 235 238	-
SEB *	0,52 %	2020-12-28	-	4 235 238	-	4 235 238
Summa			15 033 718	4 235 238	4 271 878	14 997 078

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 985	13 140
Förutbetalda intäkter	63 666	69 133
Upplupna revisionsarvoden	13 800	11 250
Upplupna driftskostnader	65 252	40 109
Summa	157 703	133 632

ull

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 800 000	15 800 000
Summa ställda säkerheter	15 800 000	15 800 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-07



Anton Larsson
Styrelseordförande



Victor Lindh



Suppleant Gustav Lejelind
för ledamot Björn Lindholm Gantoft



Eric Öström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-21



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Barken 30
Org.nr. 769604-5306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barken 30 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

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

dess 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 30 för år 2019 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 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.

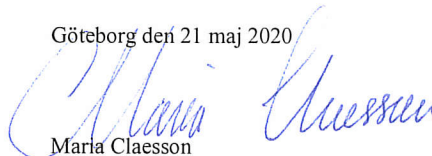
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Göteborg den 21 maj 2020



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

