

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Barken 2 i Umeå
Org nr: 769624-6573



Brf Barken 2
DAGORDNING VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

2021

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande och anmälan om stämmans protokollförare.
- 4) Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
- 5) Fråga om stämman blivit i stadgänslig ordning utlyst.
- 6) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och fastställande av röstlängd.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisorns berättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Föredragning av flerårsplan
- 13) Föredragning av budgeten för kommande verksamhetsår och eventuell justering av budgeten för innevarande år.
- 14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår.
- 15) Val av föreningens ordförande (vartannat år)
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 17) Val av huvudrevisor, samt fråga om val av lekmanna revisor.
- 18) Val av valberedning
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 20) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Barken 2 i Umeå får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20. Den ekonomiska planen registrerades 2014-11-17. Föreningen registrerade nya stadgar 2018-12-21. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, föreningen har lägre kostnader under verksamhetsåret gällande bland annat underhåll, reparation, ränta och förbrukningsinventarier. Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående år. Taxebudnakostnader kostnader, så som el och uppvärmning, har blivit lägre. Kostnaderna för underhåll och reparation har även de minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 234% till 23%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras numera i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 234% till 294%.

I resultatet ingår avskrivningar med 971 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 988 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter samt en övernattningsslägenhet. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 15 A-D i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	28
3 rum och kök	14
4 rum och kök	20
Summa	66

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	65	50 st caportar, 15 st p-platser (varav 4 st laddsolpar)

Total tomtarea 5 770 m²

Total bostadsarea 4 968 m²

Årets taxeringsvärde 102 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 102 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen upprättade en underhållsplan senast under slutet på föregående verksamhetsåret. Den rekommenderade avsättningen på evig sikt är 1 038 000 kr årligen. På 30 års sikt motsvarar den 346 000 kr per år. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 81 000 kr per år under de närmaste 10 åren.

För verksamhetsåret 2020 har föreningen avsatt 290 000 kr till underhållsfond.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2019	Målning golv
Installationer	2019	OVK och efteråtgärder, ventilationsfilter
Markytor	2019	Lagning plattor carport

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	6 651	Ventilationsfilter

10

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Bergström	Ordförande	2021
Eva-Lotta Svärd	Sekreterare	2022
Jonas Lundberg	Vice ordförande	2021
Martina Wester	Ledamot	2021
Johanna Westberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Nässlin	Suppleant	2021
Lena Lindgren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PwC Sverige AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Eriksson	2021
Roland Carlsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit installera 8 st laddstolar, varav 4 st på de p-platser som medlemmarna kan hyra och 4 st på deras gästparkeringar. För denna installation har föreningen fått ett bidrag från Naturvårdsverket. Laddstolparna har redovisats som en anläggningstillgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

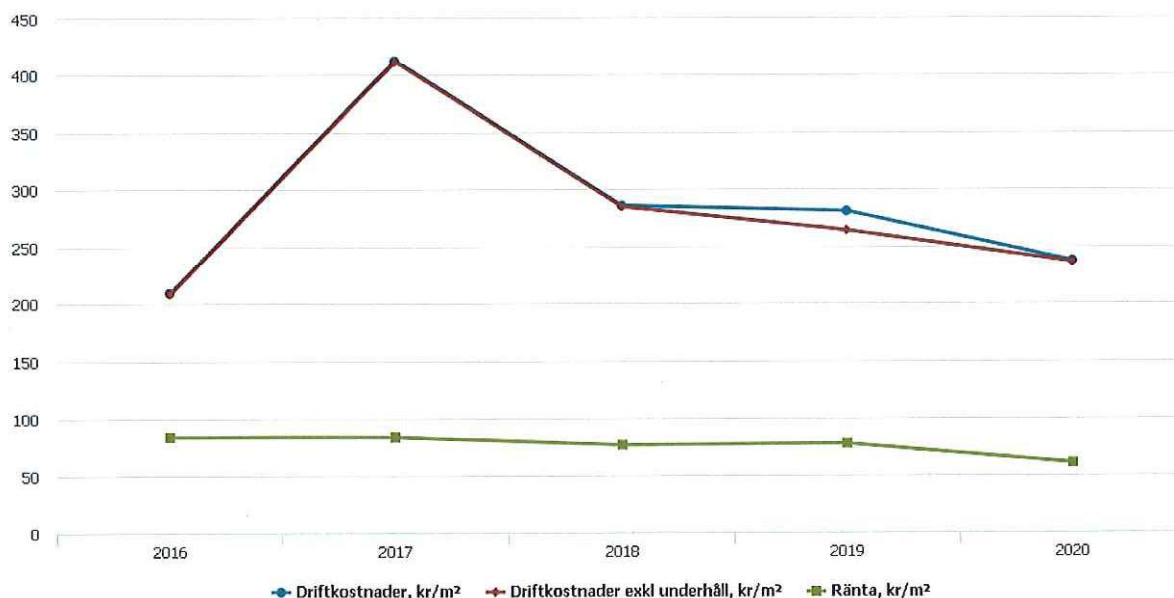
Under verksamhetsåret beslutade föreningen att höra årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01. Innan dess ändrades årsavgifterna senast 2019-07-01 då de höjdes med 1,5 %. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 431 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 599	2 582	2 346	2 538	2 588
Resultat efter finansiella poster	17	-242	50	-694	42
Årets resultat	17	-242	50	-694	42
Resultat exklusive avskrivningar	988	728	1 010	266	1 000
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	698	488	830	146	940
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	58	48	36	24	12
Balansomslutning	134 458	135 019	135 500	136 576	137 255
Soliditet %	76	76	76	75	75
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	294	234	261	156	255
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	431	428	382	413	412
Driftkostnader, kr/m ²	237	281	286	413	209
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	236	264	285	412	208
Ränta, kr/m ²	61	78	77	84	84
Underhållsfond, kr/m ²	169	112	82	46	22
Lån, kr/m ²	6 397	6 487	6 548	6 658	6 779



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 091 703	557 848	-1 118 742	-242 313
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-242 313	242 313
Reservering underhållsfond		290 000	-290 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 651	6 651	
Årets resultat				16 608
Vid årets slut	103 091 703	841 197	-1 644 404	16 608

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 361 054
Årets resultat	16 608
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-290 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 651
Summa	-1 627 796

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 627 796

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 598 674	2 581 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 862	246 560
Summa rörelseintäkter		2 773 536	2 828 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 177 566	-1 397 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 186	-242 373
Personalkostnader	Not 6	-66 191	-73 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 474	-969 845
Summa rörelsekostnader		-2 462 418	-2 683 897
Rörelseresultat		311 118	144 398
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 667	2 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-304 178	-389 323
Summa finansiella poster		-294 511	-386 711
Resultat efter finansiella poster		16 608	-242 313
Årets resultat		16 608	-242 313

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	131 714 908	132 673 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	174 285	122 454
Summa materiella anläggningstillgångar		131 889 193	132 795 509
Summa anläggningstillgångar		131 889 193	132 795 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	566	10
Övriga fordringar	Not 13	2 551	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 709	124 504
Summa kortfristiga fordringar		172 826	124 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 395 789	2 098 891
Summa kassa och bank		2 395 789	2 098 891
Summa omsättningstillgångar		2 568 615	2 223 415
Summa tillgångar		134 457 808	135 018 924

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 091 703	103 091 703
Fond för yttre underhåll		841 197	557 848
Summa bundet eget kapital		103 932 900	103 649 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 644 403	-1 118 742
Årets resultat		16 608	-242 313
Summa fritt eget kapital		-1 627 796	-1 361 054
Summa eget kapital		102 305 104	102 288 497
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 827 800	31 779 200
Summa långfristiga skulder		20 827 800	31 779 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 951 400	450 000
Leverantörsskulder	Not 17	33 778	116 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	339 726	384 376
Summa kortfristiga skulder		11 324 903	951 227
Summa eget kapital och skulder		134 457 808	135 018 924

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

LS

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 142 684	2 126 904
Hyrer, bostäder	300	0
Hyrer, p-platser	315 000	316 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 910	-14 548
Vattenavgifter	142 600	153 130
Summa nettoomsättning	2 598 674	2 581 736

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	152 856	152 856
Övriga ersättningar	20 390	44 175
Fakturerade kostnader	900	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	720	48 451
Summa övriga rörelseintäkter	174 862	246 560

Föreningen fördelar kostnaden för snöröjning med Brf Barken 1. Kostnaden belastar föreningen som sedan fakturerar Brf Barken 1. Denna fördelning bokades under föregående år som en intäkt, motsvarande bokning för verksamhetsåret har istället bokats mot snöröjningskontot. Det innebär att det under verksamhetsåret blir en utebliven intäkt för detta, men även lägre kostnad för snöröjning.

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-6 651	-87 880
Reparationer	-38 437	-87 500
Försäkringspremier	-55 211	-52 457
Kabel- och digital-TV	-156 542	-154 770
Obligatoriska besiktningar	-62 099	-11 735
Bevakningskostnader	-4 205	-13 059
Snö- och halkbekämpning	-67 701	-144 976
Förbrukningsinventarier	-11 687	-73 150
Vatten	-168 231	-155 979
Fastighetsel	-77 230	-107 033
Uppvärmning	-290 147	-322 840
Sophantering och återvinning	-95 166	-93 215
Förvaltningsarvode drift	-144 258	-93 232
Summa driftskostnader	-1 177 566	-1 397 826

Förklaring till den minskade snöröjningskostnaden, se not 3 Övriga rörelseintäkter.

16

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-203 288	-180 330
IT-kostnader	-2 915	-2 656
Arvode, yrkesrevisorer	-24 688	-24 688
Övriga förvaltningskostnader	-1 100	-3 334
Kreditupplysningar	-1 125	-3 615
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 911	-21 806
Representation	0	-1 624
Kontorsmateriel	0	-975
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-600
Bankkostnader	-4 160	-2 045
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-247 186	-242 373

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-15 500	-18 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Sociala kostnader	-9 691	-13 354
Summa personalkostnader	-66 191	-73 854

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-943 495	-943 495
Avskrivning Markanläggningar	-14 651	-14 651
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 558	-1 558
Avskrivning Installationer	-11 770	-10 141
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-971 474	-969 845

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 627	2 578
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 667	2 612

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 178	-389 323
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-304 178	-389 323

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	113 219 400	113 219 400
Mark	23 910 000	23 910 000
Markanläggning	293 026	91 854
	137 422 426	137 221 254
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	201 172
	0	201 172
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 422 426	137 422 426

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 717 475	-3 773 980
Markanläggningar	-31 897	-17 246
	-4 749 372	-3 791 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-943 495	-943 495
Årets avskrivning markanläggningar	-14 651	-14 651
	-958 146	-958 146
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 707 518	-4 749 372
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 715 308	132 673 454

Varav

Byggnader	107 558 430	108 501 925
Mark	23 910 400	23 910 400
Markanläggningar	246 478	261 129

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Totalt taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 000 000</i>	<i>74 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 575	15 575
Installationer	152 116	152 116
	167 691	167 691
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	65 158	0
	65 158	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	232 849	167 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 673	-3 116
Installationer	-40 564	-30 423
	-45 237	-33 539
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 558	-1 558
Installationer	-11 770	-10 141
	-13 328	-11 699
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 230	-4 674
Installationer	-52 334	-40 564
	-58 564	-45 238
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 564	-45 238
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 285	122 454
Varav		
Inventarier och verktyg	9 345	10 902
Installationer	164 940	111 552

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	566	10
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	566	10

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10	10
Momsfordringar	2 541	0
Summa övriga fordringar	2 551	10

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 628	51 154
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 563	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 340	25 795
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	968	664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 210	46 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 709	124 504

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 214 046	1 213 778
Transaktionskonto	1 181 743	885 113
Summa kassa och bank	2 395 789	2 098 891

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	31 779 200	32 229 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-450 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 551 400	
Långfristig skuld vid årets slut	20 827 800	31 779 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2021-09-24	10 651 400,00	0,00	100 000,00	10 551 400,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-10-30	10 926 400,00	0,00	250 000,00	10 676 400,00
SWEDBANK	0,74%	2025-10-24	10 651 400,00	0,00	100 000,00	10 551 400,00
Summa			32 229 200,00	0,00	450 000,00	31 779 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen. På det lån som hade villkorsändringsdag under 2020 (nu bundet till 2025-10-24) har föreningen valt att öka amorteringen från 100 000 kr per år till 150 000 kr per år. Föreningen har även ett lån, med en kapitalskuld på 10 551 400 kr, för omsättning det kommande räkenskapsåret, vilket betraktas som kortfristig skuld.

15

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	33 778	116 851
Summa leverantörsskulder	33 778	116 851

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	48 007	54 585
Upplupna driftskostnader	12 447	28 644
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 088
Upplupna elkostnader	8 000	10 412
Upplupna värmekostnader	36 744	39 680
Upplupna kostnader för renhållning	4 243	4 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 408	13 409
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 878	225 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 726	384 376

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 279 200	34 279 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-05-06
Ort och datum

Ulf Bergström
Ulf Bergström

Johanna Westberg
Johanna Westberg

Martina Wester
Martina Wester

Jonas Lundberg
Jonas Lundberg

Eva-Lotta Svärd
Eva-Lotta Svärd

Vår revisionsberättelse är lämnad 2021-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå, org.nr 769624-6573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå för år 2020..

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. 

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 7 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Barken 2 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Barken 2 i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

