



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Peter Krönlein | Ordförande |
| Agneta Boqvist | Sekreterare |
| Cornelia Himmelman Lönnroth | Kassör |
| Magnus Nordstrand | Fastighetsansvarig |
| Anna Denovan | Ledamot |
| Cecilia Krönlein | Ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Stefan Hessel | Suppleant |
| Camilla Palmqvist | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Boqvist, Stefan Hessel, Cornelia Himmelman Lönnroth och Camilla Palmqvist.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Sandquist

Ordinarie Extern

EMK Revision

Valberedning

Anders Abrahamsson

Sammanställande

Ann-Marie Nygren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Masthugget 4:10 | 1998 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

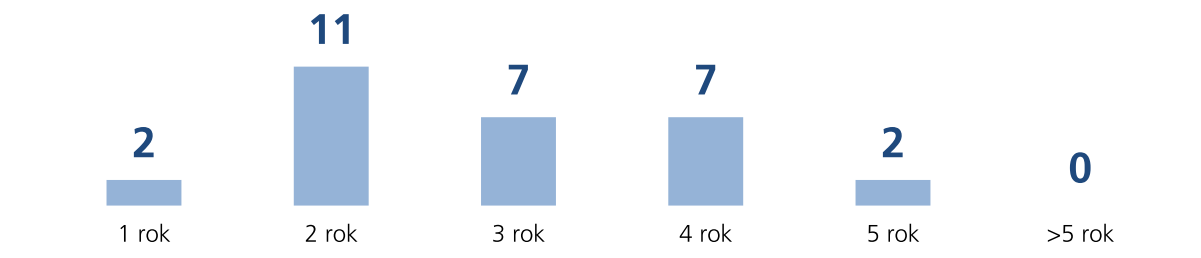
Värdeåret är 1999.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-------------|
| Målning av husets två trapphus | 2019 |
| OVK besiktning | 2019 |
| Energideklaration | 2019 |
| Byte av enstaka fönster våning 5 | 2019 |
| Målning av valvet in till gården | 2019 |
| Målning av portar och rappade ytor mot gatan | 2019 |
| Spolning VA | 2017 |
| Målning tak, fönster, balkonger mm | 2015 |
| Byte av takfläkt | 2014 |
| Byte/Justering Termostatventiler | 2014 - 2015 |
| OVK besiktning | 2013 - 2014 |
| Termografering | 2012 |
| Spolning VA | 2012 |
| Byte värmecirkulationspump | 2012 |
| Dränering/markarbete innergård | 2010 |
| Fönsterunderhåll | 2009 |
| Balkongunderhåll | 2009 |
| Totalrenoverad | 1998 - 1999 |
| Planerat underhåll | År |
| Termografering | 2022 |
| Spolning VA kök | 2022 |
| Rengöring av frånluftskanaler | 2024 |
| Rengöring och impregnering av balkongplattor | 2025 |
| OVK | 2025 |
| Målning av yttertak, fönster, balkonger och balkongdörrar | 2025 |
| Eventuell omfogning av fasader beroende på status | 2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

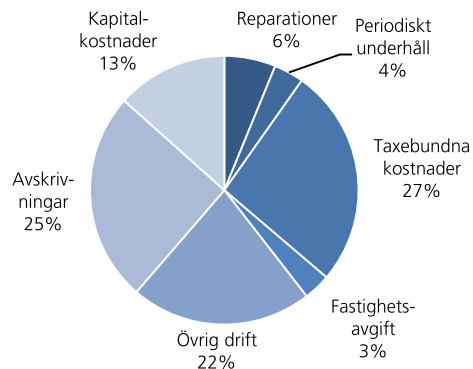
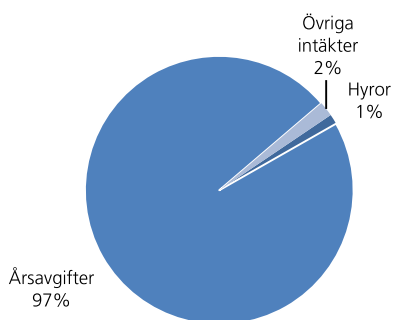
Under hösten 2020 beslutade styrelsen att från och med 2021-04-01 sänka månadsavgifterna med 5%. Detta möjliggörs av föreningens lägre räntekostnader jämfört med tidigare.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 500 766 | 2 015 279 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 777 605 | 1 747 663 |
| Finansiella intäkter | 35 | 115 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 15 958 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 6 989 | 11 636 |
| | 1 800 587 | 1 759 414 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 795 335 | 1 038 215 |
| Finansiella kostnader | 174 724 | 189 686 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 1 025 |
| Minskning av långfristiga skulder | 45 000 | 1 045 000 |
| | 1 015 059 | 2 273 926 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 286 295 | 1 500 766 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 785 528 | -514 513 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Vid en av vinterstormarna i februari blåste spännena till ett par av ventilationsluckorna på taket sönder. Dessa åtgärdades. I samband med detta uppmärksammades också en del smärre defekter i målningsarbetet på taket, vilka åtgärdades av av byggherren från ommålningen av taket 2015.

I mars upptäcktes en vattenläcka i elcentralen i källaren. Ursprunget till läckan lokaliserades till det kablage i vilket Comhems uppkoppling till fastigheten leds in. Skadan antas ha uppkommit i samband med omläggningen av fjärrvärmerören på Värmlandsgatan. Kablaget lagades och efter detta har inget vatten noterats i källaren.

Efter bytet av fjärrvärmerör återställdes inte trottoarkanten i korsningen Värmlandsgatan-Fjärde Långgatan. Då detta skulle kunna påverka avrinningen vid kraftiga regn har föreningen påtalat detta förhållande för kommunen. Ett beslut finns att trottoarkanten skall återställas, men så har i skrivande stund ännu ej skett.

I maj var Cleanpipe på plats för att spola köksavlopp i de lägenheter som anmält att de hade problem med avrinningen.

De sex fläktarna på taket har statusbesiktigats och befunnits ha förutsättningar att kunna fungera ett antal år framöver.

Ekonomi

Ett av föreningens tre banklån om 4 207 500 kronor har skrivits om på fem år till en ränta på 1,23 procent. Lånet löper nu till och med 2025-03-30.

Styrelsen

Vid årsmötet den 28 april utökades antalet ordinarie styrelse till sex ledamöter plus två suppleanter.

Coronapandemin har påverkat föreningsarbetet. Årsmötet den 28 april hölls utomhus på gården.

Styrelsens möten har också hållits utomhus under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 814 | 816 | 803 | 805 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 074 | 7 095 | 7 589 | 7 610 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 10 | 12 | 9 | 8 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 100 | 108 | 116 | 109 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 22 | 19 | 20 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 82 | 90 | 98 | 99 |
| Soliditet (%) | 54 | 54 | 52 | 51 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 480 | 192 | 416 | 437 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 759 | 1 748 | 1 712 | 1 719 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 18 385 000 | 0 | 0 | 18 385 000 |
| Upplåtelseavgifter | 842 000 | 0 | 0 | 842 000 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse | -420 989 | 0 | 0 | -420 989 |
| Fond för yttre underhåll | 819 041 | 400 000 | -257 521 | 676 562 |
| S:a bundet eget kapital | 19 625 052 | 400 000 | -257 521 | 19 482 573 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 826 582 | -400 000 | 449 501 | -1 876 083 |
| Årets resultat | 479 684 | 479 684 | -191 979 | 191 979 |
| S:a ansamlad förlust | -1 346 899 | 79 684 | 257 522 | -1 684 103 |
| S:a eget kapital | 18 278 154 | 479 684 | 1 | 17 798 470 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 479 684 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 426 582 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -400 000 |
| summa balanserat resultat | -1 346 898 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 46 118 |
| -1 300 780 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 759 420 | 1 747 663 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 18 185 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 777 605 | 1 747 663 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -689 554 | -930 913 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -105 781 | -107 303 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -327 897 | -327 897 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 123 232 | -1 366 112 |
| RÖLSE RESULTAT | | 654 373 | 381 550 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 35 | 115 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -174 724 | -189 686 |
| Summa finansiella poster | | -174 689 | -189 571 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 479 684 | 191 979 |
| ÅRETS RESULTAT | | 479 684 | 191 979 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 31 236 222 | 31 564 119 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 31 236 222 | 31 564 119 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 31 239 022 | 31 566 919 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 18 185 | 5 303 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 304 970 | 1 548 281 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 323 155 | 1 553 584 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 323 155 | 1 553 584 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 33 562 177 | 33 120 504 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 806 011 | 18 806 011 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 819 041 | 676 562 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 625 052 | 19 482 573 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 826 582 | -1 876 083 |
| Årets resultat | | 479 684 | 191 979 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 346 899 | -1 684 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 278 154 | 17 798 470 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 9 162 500 | 10 775 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 162 500 | 10 775 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 820 000 | 4 252 500 |
| Leverantörsskulder | | 36 609 | 45 089 |
| Skatteskulder | | 81 374 | 78 706 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 183 540 | 170 739 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 121 523 | 4 547 034 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 562 177 | 33 120 504 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 724 234 | 1 729 149 |
| Hyror lokaler | 935 | 4 845 |
| Hyror förråd | 20 469 | 12 365 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 13 782 | 1 293 |
| Öresutjämning | 2 | 10 |
| | 1 759 420 | 1 747 663 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 18 185 | 0 |
| | 18 185 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 35 028 | 34 008 |
| | Städning enligt beställning | 6 813 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 0 | 4 379 |
| | Sotning | 0 | 15 138 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 11 625 |
| | Hissbesiktning | 1 113 | 1 085 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 8 847 |
| | Gård | 1 524 | 3 512 |
| | Serviceavtal | 13 412 | 15 583 |
| | Förbrukningsmateriel | 320 | 165 |
| | Brandskydd | 257 | 1 162 |
| | | 58 467 | 95 504 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 19 714 |
| | Entré/trapphus | 5 191 | 10 501 |
| | Lås | 4 587 | 3 110 |
| | VVS | 5 938 | 1 870 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 931 | 0 |
| | Hiss | 24 629 | 13 697 |
| | Fönster | 18 125 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 2 688 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 18 185 | 4 544 |
| | | 80 274 | 53 436 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 257 521 |
| | Ventilation | 24 274 | 0 |
| | Tak | 21 844 | 0 |
| | | 46 118 | 257 521 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 20 931 | 25 220 |
| | Värme | 211 681 | 229 349 |
| | Vatten | 46 489 | 41 047 |
| | Sophämtning/renhållning | 64 527 | 60 123 |
| | | 343 628 | 355 739 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 35 170 | 32 121 |
| | Kabel-TV | 84 456 | 96 659 |
| | | 119 626 | 128 780 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 41 441 | 39 933 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 689 554 | 930 913 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Kreditupplysning | 2 145 | 1 532 |
| | Tele- och datakommunikation | 10 370 | 9 872 |
| | Hysesförluster | 387 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 31 250 | 30 000 |
| | Föreningskostnader | 1 038 | 6 651 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 218 | 622 |
| | Förvaltningsarvode | 50 920 | 50 134 |
| | Administration | 3 801 | 3 642 |
| | Tidningar facklitteratur | 702 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 950 | 4 850 |
| | | 105 781 | 107 303 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 327 897 | 327 897 |
| | | 327 897 | 327 897 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 34 705 904 | 34 705 904 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 34 705 904 | 34 705 904 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 141 785 | -2 813 888 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -327 897 | -327 897 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 469 682 | -3 141 785 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 31 236 222 | 31 564 119 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 843 856 | 1 843 856 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 36 000 000 | 36 000 000 |
| | | 69 000 000 | 69 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 69 000 000 | 69 000 000 |
| | | 69 000 000 | 69 000 000 |

| | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 | |
| | | 2 800 | 2 800 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Skattekonto | 18 675 | 47 515 | |
| | Klientmedel hos SBC | 2 286 295 | 1 500 766 | |
| | | 2 304 970 | 1 548 281 | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Vid årets början | 676 562 | 469 562 | |
| | Reservering enligt stadgar | 400 000 | 207 000 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -257 521 | 0 | |
| | Vid årets slut | 819 041 | 676 562 | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Handelsbanken | 1,030 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Handelsbanken | 1,230 % | 4 207 500 | 4 252 500 |
| | Handelsbanken | 1,210 % | 5 775 000 | 5 775 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 14 982 500 | 15 027 500 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 820 000 | -4 252 500 |
| | | | 9 162 500 | 10 775 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 757 500 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 17 500 000 | 17 500 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 31 731 | 33 116 |
| | Avgifter och hyror | 151 809 | 137 623 |
| | | 183 540 | 170 739 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större planerade underhållsarbeten under 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 3 2021



Peter Krönlein
Ordförande



Agneta Boqvist
Sekreterare



Cornelia Himmelman Lönnroth
Kassör



Magnus Nordstrand
Fastighetsansvarig



Anna Denovan
Ledamot



Cecilia Krönlein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2021



Anders Sandquist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Barken i Göteborg

Org.nr 769603-1801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barken i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Barken i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 17 mars 2020



Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 664 000 | 1 724 234 | 1 729 000 |
| Hyror lokaler | 0 | 935 | 4 000 |
| Hyror förråd | 17 000 | 20 469 | 8 000 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 13 782 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | 2 | 0 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 18 185 | 0 |
| | 1 681 000 | 1 777 605 | 1 741 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Snöröjning/sandning | -6 000 | 0 | -6 000 |
| Städning entreprenad | -36 000 | -35 028 | -35 000 |
| Städning enligt beställning | 0 | -6 813 | 0 |
| Hissbesiktning | -2 000 | -1 113 | -2 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -3 000 |
| Gård | -2 000 | -1 524 | -2 000 |
| Serviceavtal | -11 000 | -13 412 | -11 000 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | -320 | -3 000 |
| Brandskydd | 0 | -257 | 0 |
| | -58 000 | -58 467 | -62 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -75 000 | 0 | -34 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -5 191 | 0 |
| Lås | 0 | -4 587 | 0 |
| VVS | 0 | -5 938 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -931 | 0 |
| Hiss | 0 | -24 629 | 0 |
| Fönster | 0 | -18 125 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -2 688 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -18 185 | 0 |
| | -75 000 | -80 274 | -34 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -75 000 |
| Ventilation | 0 | -24 274 | 0 |
| Tak | 0 | -21 844 | 0 |
| | 0 | -46 118 | -75 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -27 000 | -20 931 | -20 000 |
| Värme | -250 000 | -211 681 | -257 000 |
| Vatten | -46 000 | -46 489 | -43 000 |
| Sophämtning/renhållning | -66 000 | -64 527 | -61 000 |
| | -389 000 | -343 628 | -381 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -34 000 | -35 170 | -34 000 |
| Kabel-TV | -101 000 | -84 456 | -101 000 |
| | -135 000 | -119 626 | -135 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -40 000 | -41 441 | -39 959 |
| | -40 000 | -41 441 | -39 959 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -2 145 | -1 000 |
| Tele- och datakommunikation | -11 000 | -10 370 | -10 000 |
| Hysesförluster | 0 | -387 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -32 000 | -31 250 | -29 000 |
| Föreningskostnader | -7 000 | -1 038 | -6 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -218 | -1 000 |
| Förvaltningsarvode | -53 000 | -50 920 | -52 000 |
| Administration | -5 000 | -3 801 | -5 000 |
| Tidningar facklitteratur | 0 | -702 | -2 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 950 | -10 000 |
| | -116 000 | -105 781 | -116 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -328 000 | -327 897 | -328 000 |
| | -328 000 | -327 897 | -328 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 141 000 | -1 123 232 | -1 170 959 |
| RÖRELSERESULTAT | 540 000 | 654 373 | 570 041 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 35 | 0 |
| Låneräntor | -200 000 | -174 724 | -200 000 |
| | -200 000 | -174 689 | -200 000 |
| RESULTAT | 340 000 | 479 684 | 370 041 |

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se