



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Barken i Göteborg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Styrelsen

Carl Angelöv	Ledamot
Agneta Boqvist	Ledamot
Cornelia Himmelman Lönnroth	Ledamot
Peter Krönlein	Ledamot
Cecilia Krönlein	Ledamot

Stefan Hessel	Suppleant
Matilda Nordh	Suppleant
Jesper Rådegran	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Sandqvist	Ordinarie Extern	EMK Revision
------------------	------------------	--------------

Valberedning

Anders Abrahamsson Sammanställande
Anna Denovan
Yvonne Mårtensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-22. Extra stämma på grund av lagändring.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma på grund av lagändring.
Extra föreningsstämma hölls 2018-08-28. Extra stämma på grund av nyval styrelseledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Masthugget 4:10	1998	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

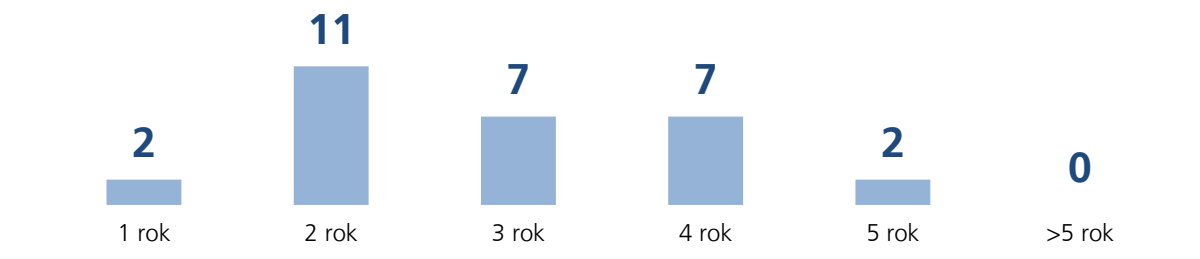
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1999.

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
Spolning VA	2017
Målning tak, fönster, balkonger mm	2015
Byte/Justering Termostatventiler	2014 - 2015
Byte av takfläkt	2014
OVK besiktning	2013 - 2014
Byte värmecirkulationspump	2012
Termografering	2012
Spolning VA	2012
Dränering/markarbete innergård	2010
Fönsterunderhåll	2009
Balkongunderhåll	2009
Totalrenoverad	1998 - 1999

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2019
OVK	2019
Målning fönster 5:e våningen vid behov	2020
Spolning VA	2022

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

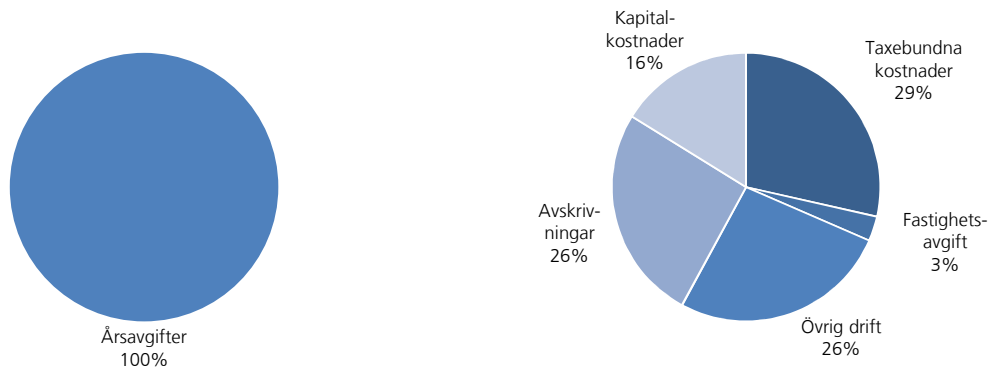
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 309 227	893 275
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 712 438	1 718 932
Finansiella intäkter	52	122
Ökning av kortfristiga skulder	2 774	0
	1 715 264	1 719 054
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	755 082	738 803
Finansiella kostnader	207 766	210 009
Ökning av kortfristiga fordringar	1 363	1 583
Minskning av långfristiga skulder	45 000	341 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 208
	1 009 211	1 303 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 015 279	1 309 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	706 052	415 952

*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 1 337 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

Under året har endast löpande underhåll utförts.

En lägenhet har drabbats av en vattenskada. Reparationsarbetet pågår fortfarande vid årsskiftet.

Styrelsen har genomfört en rensning av övergivna cyklar i enlighet med gällande regelverk. Styrelsen har också tagit fram informationsmaterial, som har distribuerats till medlemmarna, rörande förebyggande av bränder. På uppdrag av årsmötet har styrelsen även utrett eventuellt behov av fibernätsanslutning, och kommit fram till att avvakta med detta.

Under året har föreningens hemsida <http://barken.bostadsratterna.se/> uppdaterats kontinuerligt med information till medlemmarna.

Föreningen har haft en gemensam vår- och höststäddag. I december restes den gemensamma granen på gården.

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett antal utbildningar under året, "Att planera ekonomin", "Framtidens boende i bostadsrätt och energirådgivning", "Fokus på värme och ventilation", "Lyckat årsmöte" och "Bygga om och beställa byggnadsarbeten".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	805	803	803
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 589	7 610	7 771	7 983
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	116	109	112	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	99	172	227
Soliditet (%)	52	51	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	416	437	230	-1 124
Nettoomsättning (tkr)	1 712	1 719	1 719	1 716

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	469 562	168 000	-34 438	336 000
S:a bundet eget kapital	19 275 573	168 000	-34 438	19 142 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 085 327	-168 000	471 283	-2 388 610
Årets resultat	416 245	416 245	-436 845	436 845
S:a ansamlad förlust	-1 669 083	248 245	34 438	-1 951 765
S:a eget kapital	17 606 490	416 245	0	17 190 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	416 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 917 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 000
summa balanserat resultat	-1 669 082

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 669 082
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 712 438	1 718 932
Summa rörelseintäkter		1 712 438	1 718 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-645 180	-630 346
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 902	-108 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-333 397	-333 397
Summa rörelsekostnader		-1 088 479	-1 072 200
RÖRELSERESULTAT		623 959	646 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 766	-210 009
Summa finansiella poster		-207 714	-209 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		416 245	436 845
ÅRETS RESULTAT		416 245	436 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	31 892 016	32 225 413
Summa materiella anläggningstillgångar	31 892 016	32 225 413
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 894 816	32 228 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 916	4 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 062 156	1 354 741
Summa kortfristiga fordringar	2 067 072	1 359 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 067 072	1 359 657
SUMMA TILLGÅNGAR	33 961 888	33 587 870

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll	Not 10	469 562	336 000
Summa bundet eget kapital		19 275 573	19 142 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 085 327	-2 388 610
Årets resultat		416 245	436 845
Summa fritt eget kapital		-1 669 083	-1 951 765
SUMMA EGET KAPITAL		17 606 490	17 190 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 027 500	16 072 500
Summa långfristiga skulder		16 027 500	16 072 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	45 000	45 000
Leverantörsskulder		38 837	39 158
Skatteskulder		76 908	74 907
Övriga skulder		0	-62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	167 153	166 122
Summa kortfristiga skulder		327 898	325 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 961 888	33 587 870

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	fullt avskrivien	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 700 090	1 705 005
Hyror lokaler	4 375	6 825
Hyror förråd	7 975	4 500
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 603
Öresutjämning	-2	-1
	1 712 438	1 718 932

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	1 974
	Städning entreprenad	32 976	32 320
	Hissbesiktning	1 050	2 020
	Gemensamma utrymmen	135	1 762
	Gård	996	1 476
	Serviceavtal	9 752	10 953
	Förbrukningsmateriel	1 446	345
	Brandskydd	0	499
		46 355	51 349
	Reparationer		
	Lås	3 629	3 171
	VVS	0	7 520
	Elinstallationer	0	2 201
	Hiss	7 535	16 531
	Fönster	0	2 169
		11 164	31 592
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	34 438
		0	34 438
	Taxebundna kostnader		
	El	18 599	17 898
	Värme	246 129	230 763
	Vatten	42 817	44 955
	Sophämtning/renhållning	58 457	54 174
		366 002	347 790
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 121	31 339
	Självrisk	54 600	0
	Kabel-TV	96 165	95 703
		182 886	127 042
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 773	38 135
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 180	630 346
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	2 450
	Tele- och datakommunikation	9 420	9 345
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	25 000
	Föreningskostnader	5 988	7 712
	Fritids- och trivselkostnader	104	657
	Förvaltningsarvode	49 210	46 852
	Administration	6 520	3 016
	Korttidsinventarier	0	4 793
	Konsultarvode	0	8 633
	Tidningar facklitteratur	1 434	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 420	0
		109 902	108 457

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	327 897	327 897
	Förbättringar	5 500	5 500
		333 397	333 397
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 480 491	-2 147 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 397	-333 397
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 813 888	-2 480 491
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 892 016	32 225 413
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 843 856	1 843 856
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		56 000 000	56 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
		56 000 000	56 000 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	46 877	45 514
	Klientmedel hos SBC	2 015 279	1 309 227
		2 062 156	1 354 741

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	336 000	168 000
	Reservering enligt stadgar	168 000	168 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 438	0
	Vid årets slut	469 562	336 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,210 %	5 775 000	5 775 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,320 %	6 000 000	6 000 000	2019-04-30
	Handelsbanken	1,360 %	4 297 500	4 342 500	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		16 072 500	16 117 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	-45 000	
			16 027 500	16 072 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 847 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	37 719	37 858
	Avgifter och hyror	129 434	128 264
		167 153	166 122

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


I början av 2019 ska de bägge trapphusen målas om i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen har kontakt med byggnadsantikvarie rörande färgval. Senare under våren 2019 planeras ommålning av valvet mellan Värmlandsgatan och gården, samt ommålning av portarna mot gatan och den igensatta dörren belägen mellan Värmlandsgatan 24A och hörnet Värmlandsgatan-Fjärde Långgatan.

Under första kvartalet ska Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomföras för att säkerställa att husets ventilation fungerar som den ska.

2019 är det också dags för energideklaration, som enligt lag ska utföras vart tionde år.

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 26 / 12 2019



Carl Angelöv
Ledamot



Agneta Boqvist
Ledamot



Cornelia Himmelman Lönnroth
Ledamot



Peter Krönlein
Ledamot



Cecilia Krönlein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 12 2019



Anders Sandqvist
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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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.

A

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 26 februari 2019



Anders Sandquist
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 750 000	1 700 090	1 700 090
Hyror lokaler	0	4 375	3 600
Hyror förråd	6 500	7 975	4 500
Öresutjämning	0	-2	0
	1 756 500	1 712 438	1 708 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-34 000	-32 976	-33 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	-30 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-1 050	-1 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-135	-2 500
Gård	-2 000	-996	-3 000
Serviceavtal	-12 000	-9 752	-13 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 446	-5 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-93 000	-46 355	-63 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-34 000	0	-65 000
Lås	0	-3 629	0
Hiss	0	-7 535	0
	-34 000	-11 164	-65 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-330 000	0	0
	-330 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-18 599	-17 600
Värme	-250 000	-246 129	-250 000
Vatten	-55 000	-42 817	-49 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-58 457	-56 000
	-384 000	-366 002	-372 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 121	-33 000
Självrisk	0	-54 600	0
Kabel-TV	-100 000	-96 165	-97 600
	-133 000	-182 886	-130 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-38 773	-39 276
	-40 000	-38 773	-39 276
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-306	-1 500
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 420	-9 400
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-27 500	-25 500
Föreningskostnader	-8 000	-5 988	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-104	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-49 210	-48 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-4 000	-6 520	-5 000
Tidningar facklitteratur	0	-1 434	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-9 420	-4 700
	-103 000	-109 902	-110 100

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-328 000	-327 897	-327 897
Förbättringar	-6 000	-5 500	-5 500
	-334 000	-333 397	-333 397
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 451 000	-1 088 479	-1 114 173
RÖRELSERESULTAT	305 500	623 959	594 017
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-240 000	-207 766	-207 830
	-240 000	-207 714	-207 830
RESULTAT	65 500	416 245	386 187