

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Barken i Göteborg



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Barken i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2015-09-30 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Daniel Christian Bjerkestål	Ledamot	
Elsa Agneta Boqvist	Ledamot	Mandatperiod tom stämma -17
Karl Mikael Jakobsson	Ledamot	Meddelat att han vill sluta i förtid vid stämman -17
Björn Peter Casper Krönlein	Ledamot	
Agneta Cecilia Nilsson Krönlein	Ledamot	
Eric Stefan Hessel	Suppleant	
Ann-Marie Nygren	Suppleant	
Pär Jesper Rådegran	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anders Sandkvist	Ordinarie Extern	EMK Revision
------------------	------------------	--------------

### Valberedning

Anders Abrahamsson Sammanställande  
Agneta Boqvist  
Jan-Erik Radne

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-26.  
Extra föreningsstämma hölls 2016-06-01. Med anledning av inval av ytterligare styrelseledamot.

### 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

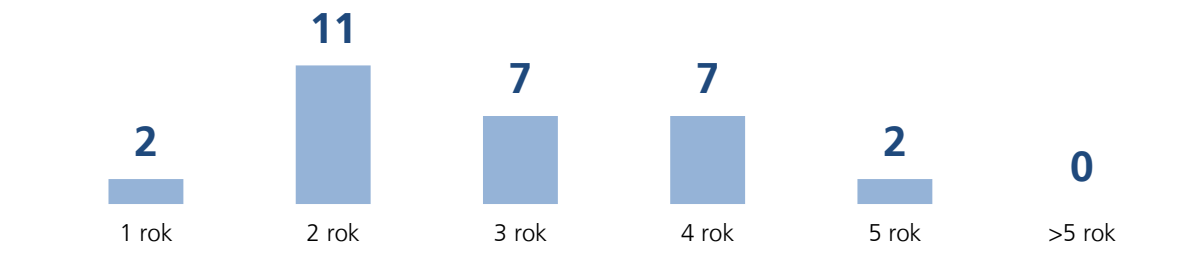
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 118 m<sup>2</sup>, varav 2 118 m<sup>2</sup> 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 tak, fönster, balkonger mm	2015
Byte/Justering Termostatventiler	2014 - 2015
Byte av takfläkt	2014
OVK besiktning	2013 - 2014
Byte värmecirkulationspump	2012
Spolning VA	2012
Termografering	2012
Dränering/markarbete innergård	2010
Fönsterunderhåll	2009
Balkongunderhåll	2009
Totalrenoverad	1998 - 1999

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2018
OVK	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

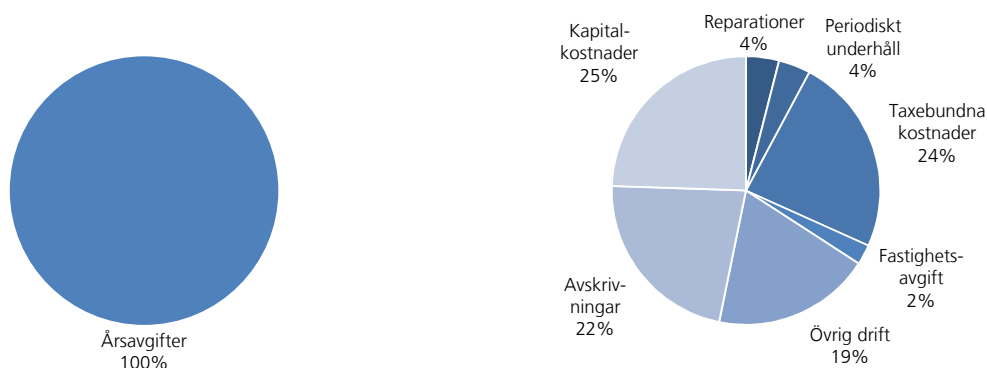
### Föreningens ekonomi

Två av föreningens lån har skrivits om till förmånligare ränta, ett tredje lån har amorterats ned med 400 000 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>807 341</b>	<b>1 116 350</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 718 567	1 715 674
Finansiella intäkter	360	197
Ökning av långfristiga skulder	0	655 000
	<b>1 718 927</b>	<b>2 370 871</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	792 276	2 025 109
Finansiella kostnader	363 295	481 206
Ökning av kortfristiga fordringar	4 726	241
Minskning av långfristiga skulder	448 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	24 196	173 324
	<b>1 632 993</b>	<b>2 679 880</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>893 275</b>	<b>807 341</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>85 934</b>	<b>-309 009</b>

\*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 1 268 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

Föreningen har låtit göra en lucka från trappuppgång 24 A till taket. Detta för att underlätta tillgängligheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st  
Tillkommande medlemmar: 2 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	803	803	765	750
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 771	7 983	7 674	7 684
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	7	7	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	107	91	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	17	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	172	227	274	293
Soliditet (%)	50	49	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	-1 124	-218	-91
Nettoomsättning (tkr)	1 719	1 716	1 631	1 602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	168 000	168 000	-521 086	521 086
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 974 011</b>	<b>168 000</b>	<b>-521 086</b>	<b>19 327 097</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 450 569	-168 000	-602 755	-1 679 814
Årets resultat	229 959	229 959	1 123 841	-1 123 841
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 220 610</b>	<b>61 959</b>	<b>521 086</b>	<b>-2 803 655</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 753 401</b>	<b>229 959</b>	<b>0</b>	<b>16 523 442</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	229 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 282 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 220 610</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 220 610</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 718 567	1 715 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 718 567</b>	<b>1 715 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-698 024	-1 922 646
Övriga externa kostnader	Not 4	-94 252	-102 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-333 397	-333 397
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 673</b>	<b>-2 358 506</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>592 894</b>	<b>-642 832</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 295	-481 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-362 935</b>	<b>-481 009</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>229 959</b>	<b>-1 123 841</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>229 959</b>	<b>-1 123 841</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 6</span>	32 558 810	32 892 208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 558 810</b>	<b>32 892 208</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 8</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 561 610</b>	<b>32 895 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 910	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 7</span>	938 212	851 462
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>942 122</b>	<b>851 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>942 122</b>	<b>851 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 503 733</b>	<b>33 746 470</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 806 011	18 806 011
Fond för yttre underhåll	Not 9	168 000	521 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 974 011</b>	<b>19 327 097</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 450 569	-1 679 814
Årets resultat		229 959	-1 123 841
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 220 610</b>	<b>-2 803 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 753 401</b>	<b>16 523 442</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 410 500	16 862 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 410 500</b>	<b>16 862 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	48 500	45 000
Leverantörsskulder		39 736	31 498
Skatteskulder		72 819	71 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 777	212 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>339 832</b>	<b>360 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 503 733</b>	<b>33 746 470</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 700 090	1 700 090
Hyror lokaler	5 825	3 000
Hyror förråd	5 625	11 473
Avgift andrahandsuthyrning	7 027	1 112
Öresutjämnning	0	-1
	<b>1 718 567</b>	<b>1 715 674</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	1 951
	Städning entreprenad	31 848	31 536
	Sotning	0	4 891
	Hissbesiktning	989	0
	Myndighetstillsyn	3 352	0
	Gemensamma utrymmen	4 642	0
	Gård	2 381	379
	Serviceavtal	12 936	12 977
	Förbrukningsmateriel	5 135	540
	Brandskydd	0	3 412
		<b>61 283</b>	<b>55 686</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	3 044	0
	Lås	4 333	898
	Ventilation	31 524	2 500
	Elinstallationer	2 906	2 553
	Hiss	17 249	0
	Tak	0	2 843
		<b>59 056</b>	<b>8 794</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 358 488
	Tak	57 224	0
		<b>57 224</b>	<b>1 358 488</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 911	15 548
	Värme	237 863	226 795
	Vatten	46 914	44 991
	Sophämtning/renhållning	54 174	50 363
		<b>355 862</b>	<b>337 697</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 403	30 610
	Kabel-TV	95 424	95 324
		<b>127 827</b>	<b>125 934</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 772</b>	<b>36 047</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>698 024</b>	<b>1 922 646</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	0	2 100
	Tele- och datakommunikation	6 091	5 351
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	22 500
	Föreningskostnader	4 925	6 000
	Styrelseomkostnader	79	60
	Fritids- och trivselkostnader	468	366
	Förvaltningsarvode	50 968	53 498
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 431
	Administration	3 311	4 497
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		<b>94 252</b>	<b>102 463</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	327 897	327 897
	Förbättringar	5 500	5 500
		<b>333 397</b>	<b>333 397</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 705 904	34 705 904
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 705 904</b>	<b>34 705 904</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 813 696	-1 480 299
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 397	-333 397
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 147 094</b>	<b>-1 813 696</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 558 810</b>	<b>32 892 208</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 843 856	1 843 856
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	15 800 000
		<b>56 000 000</b>	<b>43 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 000 000	43 800 000
		<b>56 000 000</b>	<b>43 800 000</b>
<b>Not 7</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	44 937	44 121
	Klientmedel hos SBC	893 275	807 341
		<b>938 212</b>	<b>851 462</b>
<b>Not 8</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	521 086	693 226
	Reservering enligt stadgar	168 000	142 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-521 086	-314 140
	<b>Vid årets slut</b>	<b>168 000</b>	<b>521 086</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Handelsbanken	1,360 %	4 387 500	4 432 500
	Handelsbanken	1,210 %	5 775 000	5 775 000
	Handelsbanken	1,320 %	6 000 000	6 000 000
	Handelsbanken	1,180 %	296 500	700 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 459 000</b>	<b>16 907 500</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 500	-45 000
			<b>16 410 500</b>	<b>16 862 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 216 500 kr.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga kända händelser eller planerade större underhållsarbeten under 2017.

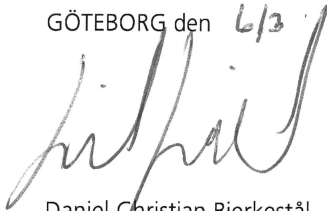
<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	44 103	78 054
	Förutbetalda avgifter och hyror	134 674	134 636
		<b>178 777</b>	<b>212 690</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 6/3 2017



Daniel Christian Bjerkestål  
Ledamot



Elsa Agneta Boqvist  
Ledamot



Karl Mikael Jakobsson  
Ledamot



Björn Peter Casper Krönlein  
Ledamot



Agneta Cecilia Nilsson Krönlein  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2017



Anders Sandkvist  
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 2016.

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 2016-12-31 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. 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.

4

- 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 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 2016 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.

A



**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:

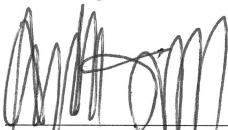
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13 mars 2017



---

Anders Sandquist  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 700 100	1 700 090	1 700 100
Hyror lokaler	6 000	5 825	6 000
Hyror förråd	4 500	5 625	6 900
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 027	4 452
Öresutjämning	0	0	0
	<b>1 710 600</b>	<b>1 718 567</b>	<b>1 717 452</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-32 500	-31 848	-32 500
Hissbesiktning	-1 000	-989	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-3 352	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-4 642	0
Gård	-2 000	-2 381	-2 000
Serviceavtal	-14 000	-12 936	-14 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 135	-3 000
	<b>-63 500</b>	<b>-61 283</b>	<b>-58 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-3 044	0
Lås	0	-4 333	0
Ventilation	0	-31 524	0
Elinstallationer	0	-2 906	0
Hiss	0	-17 249	0
	<b>-60 000</b>	<b>-59 056</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-130 000	0	0
Tak	0	-57 224	0
	<b>-130 000</b>	<b>-57 224</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-18 000	-16 911	-20 000
Värme	-250 000	-237 863	-250 000
Vatten	-50 000	-46 914	-47 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-54 174	-55 000
	<b>-371 000</b>	<b>-355 862</b>	<b>-372 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 000	-32 403	-32 000
Kabel-TV	-97 000	-95 424	-97 000
	<b>-131 000</b>	<b>-127 827</b>	<b>-129 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 159	-36 772	-36 794
	<b>-38 159</b>	<b>-36 772</b>	<b>-36 794</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 500	0	-1 500
Tele- och datakommunikation	-5 500	-6 091	-5 500
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-23 750	-23 000
Föreningskostnader	-10 000	-4 925	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-79	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-468	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-50 968	-55 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-3 311	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	<b>-105 000</b>	<b>-94 252</b>	<b>-111 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-327 897	-327 897	-327 897
Förbättringar	-5 500	-5 500	-5 500
	<b>-333 397</b>	<b>-333 397</b>	<b>-333 397</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 232 056</b>	<b>-1 125 673</b>	<b>-1 090 691</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>478 544</b>	<b>592 894</b>	<b>626 761</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	26	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	88	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	246	0
Låneräntor	-263 622	-363 111	-415 000
Räntekostnader skattekonto	0	-184	0
	<b>-263 622</b>	<b>-362 935</b>	<b>-415 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>214 922</b>	<b>229 959</b>	<b>211 761</b>