

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Barken 2 i
Umeå
Org nr: 769624-6573



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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



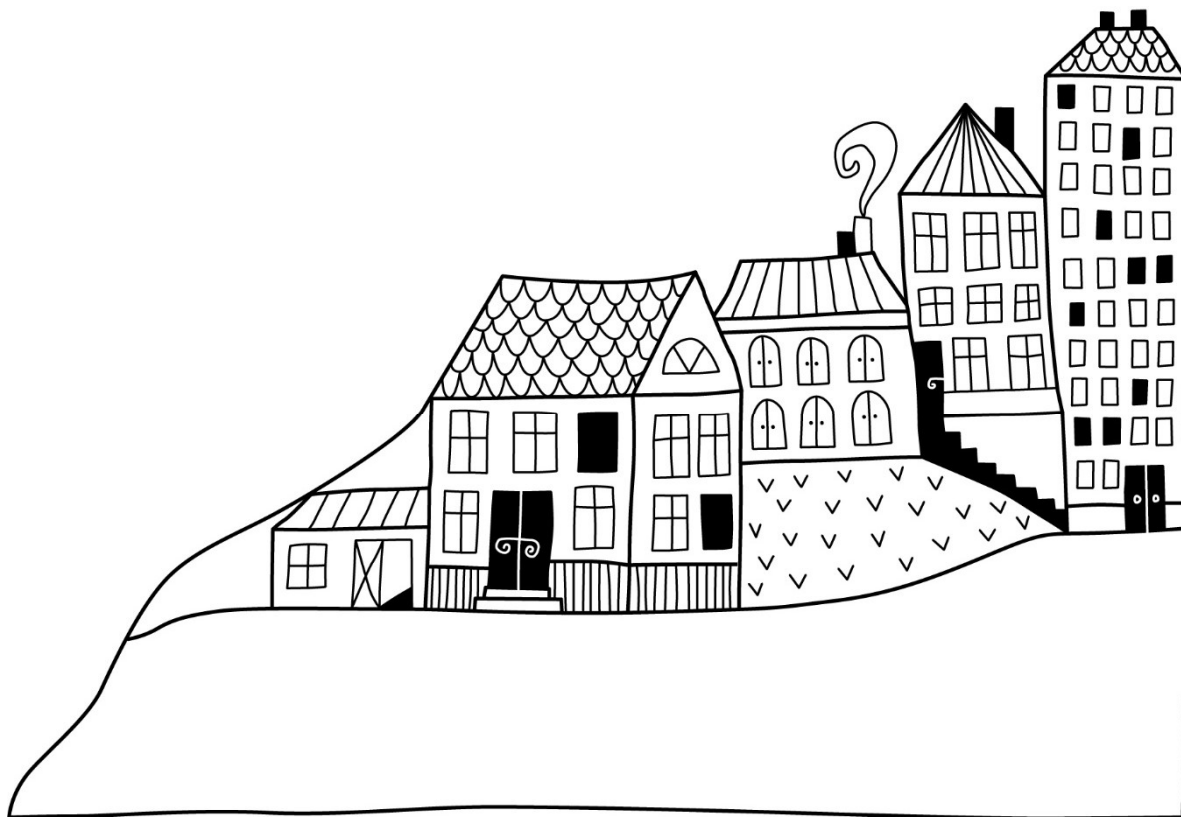
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Barken 2 i Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Årets resultat är något högre än föregående års resultat. Drifts- och reparationskostnaderna har legat någorlunda i linje med föregående år samtidigt som intäkterna har ökat något, även på föreningens sparmedel. Under året har föreningen investerat i 8 nya laddstolpar samt uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

Belåningen kr/kvm har sedan år 2015 minskat från 6 840 kr/kvm till 5 894 kr/kvm vid slutet av 2024 tack vare föreningens amorteringar under perioden. Föreningen amorterar årligen 200 000 kr utöver rekommendationen i föreningens ekonomiska plan vilket bidragit till utvecklingen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd. Kassaflödet beräknas utifrån den antagna budgeten bli positivt.

I resultatet ingår avskrivningar med 986 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	28
3 rum och kök	13
4 rum och kök	21
Summa	66



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Carport	50	Varav 24 st. med laddstolpe
P-platser	17	Varav 8 st. med laddstolpe
Summa	67	

Total tomtarea 5 770 m²

Total bostadsarea 4 968 m²

Årets taxeringsvärde 127 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 200 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan bedöms av styrelsen att vara aktuell och uppdaterades senast under 2024. Den rekommenderade årliga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgår enligt underhållsplanen till 1 000 000 kr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 300 000 kr i enlighet med styrelsens beslut. Styrelsen bedömer att den årliga avsättningen på 300 000 plus den amortering utöver ekonomisk plan på 200 000 (totalt 500 000) per år, tillsammans med vår likviditet på cirka 3 000 000 är tillräckligt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning golv	2019
OVK och efteråtgärder	2019
Lagning plattor carport	2019
Ventilation	2019, 2020
Installationer; nya armaturer, byte kolfilter	2021
Hus kropp utvändigt; byte delar av fasadskivor, takinspektion	2021
Installationer: Underhållsspolning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer: Byte nödtelefoner hissar	67 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Bergström	Ordförande	2025
Jonas Lundberg	Vice ordförande	2025
Eva-Lotta Svärd	Sekreterare	2026
Birgitta Jacobson	Ledamot	2025
Fredrik Olsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter		
Bo Bergqvist	Suppleant	2025
Nina Ask	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		
Roland Carlsson		2025
Tommy Eriksson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sådant sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Avgifterna ändrades senast 2024-01-01 då de höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 14,5 % från och med 2025-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

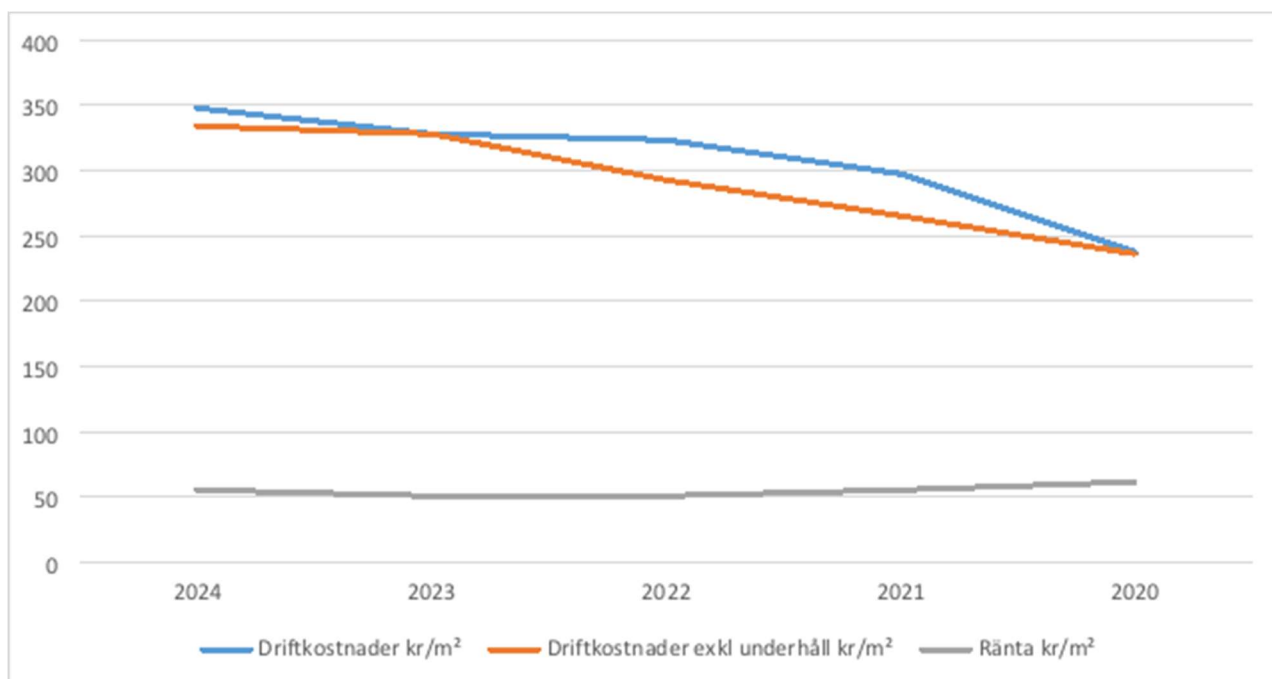


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 012	2 885	2 840	2 810	2 773
Resultat efter finansiella poster*	-166	-215	-254	-256	17
Soliditet %*	77	77	77	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	87	86	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	518	507	498	496	491
Energikostnad kr/kvm*	138	133	112	118	108
Sparande kr/kvm*	179	154	177	177	200
Skuldsättning kr/kvm*	5 894	5 994	6 095	6 195	6 397
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 894	5 994	6 095	6 195	6 397
Räntekänslighet %*	11,4	11,8	12,2	12,5	13,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+820 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 179 kr/kvm, vilket är något lägre än det rekommenderade sparandet på 201 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Under budgetarbetet hösten 2024 genomfördes en viss justering för detta genom bland annat en avgiftshöjning om 14,5% från och med 1 januari 2025. Detta kommer positivt att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 091 703	1 433 178	-2 729 745	-215 119
Disposition enl. årsstämmobeslut			-215 119	215 119
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 500	67 500	
Årets resultat				-166 184
Vid årets slut	103 091 703	1 665 678	-3 177 364	-166 184

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 944 863
Årets resultat	-166 184
Årets fondreservering enligt styrelsens beslut	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 500
Summa	-3 343 547

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 343 547**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 012 331	2 885 479
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 258	10 185
Summa rörelseintäkter		3 020 590	2 895 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 728 766	-1 628 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 988	-215 322
Personalkostnader	Not 6	-69 436	-72 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-986 306	-981 019
Summa rörelsekostnader		-2 989 496	-2 897 241
Rörelseresultat		31 094	-1 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 508	35 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-274 786	-249 388
Summa finansiella poster		-197 278	-213 541
Resultat efter finansiella poster		-166 184	-215 119
Årets resultat		-166 184	-215 119



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	127 882 323	128 840 469
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	217 048	154 582
Summa materiella anläggningstillgångar		128 099 371	128 995 052
Summa anläggningstillgångar		128 099 371	128 995 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 202	8
Övriga fordringar	Not 13	17	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 849	123 162
Summa kortfristiga fordringar		177 068	123 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 888 701	2 831 932
Summa kassa och bank		2 888 701	2 831 932
Summa omsättningstillgångar		3 065 769	2 955 116
Summa tillgångar		131 165 140	131 950 167



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	103 091 703	103 091 703
Fond för yttre underhåll	1 665 678	1 433 178
Summa bundet eget kapital	104 757 381	104 524 881
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 177 363	-2 729 745
Årets resultat	-166 184	-215 119
Summa fritt eget kapital	-3 343 547	-2 944 863
Summa eget kapital	101 413 834	101 580 018
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 551 400
Summa långfristiga skulder	9 551 400	19 602 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 727 800
Leverantörsskulder	Not 17	102 076
Övriga skulder	Not 18	719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	369 311
Summa kortfristiga skulder	20 199 906	10 767 350
Summa eget kapital och skulder	131 165 140	131 950 167



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	31 094	-1 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	986 306	981 019
	1 017 400	979 442
Erhållen ränta	81 280	29 428
Erlagd ränta	-245 815	-249 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	852 864	758 942
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-57 655	10 186
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-147 814	104 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 395	873 329
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-90 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 625	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	56 770	373 329
Likvida medel vid årets början	2 831 932	2 458 603
Likvida medel vid årets slut	2 888 701	2 831 932



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 273 820	2 229 324
Hyror, p-platser	385 950	331 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	0
Vattenavgifter	149 074	135 710
Kabel-tv-avgifter	152 856	152 856
Övriga ersättningar	51 141	36 397
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-8
Summa nettoomsättning	3 012 331	2 885 479

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 258	10 185
Summa övriga rörelseintäkter	8 258	10 185

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-67 500	0
Reparationer	-199 999	-191 711
Försäkringspremier	-59 899	-57 604
Kabel- och digital-TV	-157 020	-157 020
Serviceavtal	-2 424	-2 275
Obligatoriska besiktningar	-74 978	-71 728
Snö- och halkbekämpning	-143 924	-165 420
Förbrukningsinventarier	-23 759	-6 571
Vatten	-201 422	-181 026
Fastighetsel	-133 956	-108 927
Uppvärmning	-350 694	-369 249
Sophantering och återvinning	-135 451	-128 715
Förvaltningsarvode drift	-177 741	-188 041
Summa driftskostnader	-1 728 766	-1 628 285



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 194	-119 984
IT-kostnader	-3 960	-3 960
Arvode, yrkesrevisor	-29 375	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-3 007	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 860	-45 797
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 102	-8 190
Representation	-3 958	-5 145
Telefon och porto	0	-37
Bankkostnader	-4 411	-3 882
Övriga externa kostnader	-1 121	-827
Summa övriga externa kostnader	-204 988	-215 322

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-16 000	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-7 000
Sociala kostnader	-11 436	-12 115
Summa personalkostnader	-69 436	-72 615

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-943 495	-943 495
Avskrivning Markanläggningar	-14 651	-14 651
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 558	-1 558
Avskrivning Installationer	-26 602	-21 316
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-986 306	-981 019

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 197
Ränteintäkter från likviditetsplacering	77 298	34 589
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	207	57
Övriga ränteintäkter	3	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	77 508	35 847

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-274 786	-249 388
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-274 786	-249 388

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	113 219 400	113 219 400
Mark	23 910 000	23 910 000
Markanläggning	293 026	293 026
	137 422 426	137 422 426
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 422 426	137 422 426

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 491 455	-7 547 960
Markanläggningar	-90 502	-75 851
	-8 581 957	-7 623 811
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-943 495	-943 495
Årets avskrivning markanläggningar	-14 651	-14 651
	-958 146	-958 146
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 540 103	-8 581 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 882 323	128 840 869
Varav		

Byggnader	103 784 450	104 727 945
Mark	23 910 000	23 910 000
Markanläggningar	187 873	202 524

Taxeringsvärden

Bostäder	127 000 000	127 000 000
Totalt taxeringsvärde	127 000 000	127 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>99 000 000</i>	<i>99 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	15 575	15 575
Installationer	263 862	263 862
	279 437	279 437
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer (laddboxar)	90 625	0
	90 625	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	370 062	279 437
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-10 903	-9 345
Installationer	-113 952	-92 636
	-124 854	-101 981
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 558	-1 558
Installationer	-26 602	-21 316
	-28 160	-22 874
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 460	-10 903
Installationer	-140 554	-113 952
	-153 014	-124 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-153 014	-124 854
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 048	154 582
Varav		
Inventarier och verktyg	3 115	4 673
Installationer	213 933	149 910

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 385	8
Kundfordringar	817	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 202	8

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17	14
Summa övriga fordringar	17	14

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 648	6 419
Förutbetalda försäkringspremier	57 467	54 675
Förutbetalda driftkostnader	35 410	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 405	31 048
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 170	26 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 750	4 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 849	123 162

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (SBAB)	2 294 926	1 513 856
Transaktionskonto	593 775	1 318 076
Summa kassa och bank	2 888 701	2 831 932

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	29 279 200	29 779 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-250 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 627 800	-9 926 400
Långfristig skuld vid årets slut	9 551 400	19 602 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75%	2025-10-24	10 101 400,00	0,00	150 000,00	9 951 400,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2025-10-30	9 926 400,00	0,00	250 000,00	9 676 400,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-09-30	9 751 400,00	0,00	100 000,00	9 651 400,00
Summa			29 779 200,00	0,00	500 000,00	29 279 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 9 951 400 kr och Stadshypoteks lån om 9 676 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	52 943	64 839
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 133	151 211
Summa leverantörsskulder	102 076	216 050

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	917	5 753
Skuld för moms	-179	-566
Clearing	-19	0
Summa övriga skulder	719	5 187

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	55 873	26 902
Upplupna driftskostnader	0	31 198
Upplupna elkostnader	13 385	12 917
Upplupna vattenavgifter	56 311	0
Upplupna värmekostnader	50 248	59 069
Upplupna kostnader för renhållning	20 194	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 300	239 626
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 311	369 712

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 279 200	34 279 200

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Bergström
Ordförande

Eva-Lotta Svärd

Jonas Lundberg

Fredrik Olsson

Birgitta Jacobson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är



skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557540289956

Dokument

Utkast årsredovisning 2024 Brf Barken 2 Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-02-27 12:49:08 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2025-03-11 10:24:27 CET (+0100)	Revisionsberättelse 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)
---	---

Initierare

Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se
--

Signerare

Ulf Bergström (UB) ulf.bergstrom1@gmail.com +46705106462  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Mikael Bergström" Signerade 2025-02-27 12:52:51 CET (+0100)	Birgitta Jacobson (BJ) birgittapost@gmail.com +46705898281  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gun Ingrid Birgitta Jacobson" Signerade 2025-02-27 14:13:56 CET (+0100)
Fredrik Olsson (FO) fredrikolsson93@hotmail.com +46768144314  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK OLSSON" Signerade 2025-02-27 16:54:00 CET (+0100)	Jonas Lundberg (JL) robban_bo@hotmail.com +46702556522  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK JONAS LUNDBERG" Signerade 2025-03-05 10:52:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540289956

Lotta Svärd (LS)

Personnummer 194903048603

lotta.svard@yahoo.se

+46706448545



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva-Lotta Svärd"

Signerade 2025-03-01 13:55:06 CET (+0100)

Frida Lundgren (FL)

frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LUNDGREN"

Signerade 2025-03-11 10:24:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barken 2 i Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor