



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Barkassen 15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barkassen 15

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 2015 och 2020. Styrelsen håller på att ta fram en ny underhållsplan.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karlstad Pinassen GA:1. Föreningens andel är 7 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser.

Styrelsen

Markus Fredriksson	Ordförande
Annicka Andersson	Ledamot
Kristoffer Carlsson	Ledamot
Semir Hadiahmetagic	Ledamot
Johanna Martinsson	Ledamot
Lars Nordström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Urban Johansson	Ordinarie Extern	We Audit Sweden AB
-----------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KARLSTAD BARKASSEN 15	2015	Karlstad

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 1 flerbostadshus.

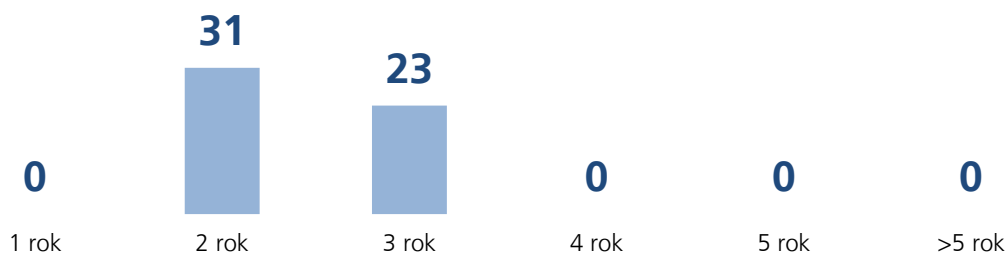
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 258 m², varav 3 258 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Enplans komplementbyggnader

Kommentar

Soprum, carports, förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av tidstyrd brytare i tvättstugan	2017 - 2018	
Ommålning av trapphus	2016 - 2017	
Kontroll av fjärrvärmesystem	2015 - 2016	Installerat klimatanpassad styrning.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Spolning och inspektion

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel/Teknisk förvaltning	Värmlands Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet/TV/Telefoni	TeliaSonera AB
Sophämtning	SUEZ Environement Nordic AB
El	Karlstads Energi AB
Service hissar	Kone AB
Inspektion av hissar	Inspecta AB
Störningsjour	Securitas AB
Entrémattor	Berendsen TextilService AB
Fastighetsförmedling	Länsförsäkringar AB
Fjärrvärme	Karlstads Energi AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Huset är modernt och i nybyggnadsskick, då det uppfördes 2010. Huset rymmer 54 lägenheter och på fastigheten finns utvändiga parkeringsplatser med carport och motorvärmare. Utöver detta finns tvättstugor, förråd samt soprum.

Lägenheterna i Barkassen 15 är av hög standard med granitkeramikgolv och handdukstork i badrummen, samt ekparkettgolv och målade väggar i övriga rum. Köken är utrustade med mikro, spis med glashäll, kyl/frys, samt förberedda för diskmaskin. Innerväggarna är av gips och respektive lägenhet är utrustad med inbrottskyddad ytterdörr.

Internet, TV, Telefoni

Fastigheten är ansluten till Telia Triple Play. 100/100 megabit ingår och kostar 250 kronor som läggs på fakturan. Upp till 1000 megabit kan beställas mot extra avgift (görs hos Telia på 90200).

El

Kollektivt elavtal är tecknat med Karlstads Energi. Kostar 200 kronor som läggs på fakturan.

Försäkring

Bostadsrättstillägget som normalt tillkommer för en hemförsäkring ingår i föreningens försäkring. Medlemmar behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg.

Cykelförråd

Finns i anslutning till fastigheten.

Sopsortering

Föreningen har sopsortering för hushållsavfall, matavfall, kartong, batterier, lampor med mera.

Tvättstuga

Två fullt utrustade tvättstugor finns i uppgång 11 med tvättmaskiner, tumlare m.m. Tvättiderna är (06-10), (10-14), (14-18) samt (18-22).

Parkering

I anslutning till fastigheten finns tre olika parkeringsplatser. Carport med tillhörande förråd och eluttag, parkeringsplats med eluttag och parkeringsplats utan eluttag. Lediga platser meddelas på hemsidan. Kontakta styrelsen om ni vill ställa er i kö. Det är separat kö till parkeringsplatserna och de är därmed ej knutna till lägenheten.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningen köper all förvaltning av externa leverantörer.

Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi, det nya och effektiva huset ger låga ägarkostnader. Det låga ränteläget bidrar också till att föreningen har ett överskott jämfört med den ekonomiska planen. Några avgiftshöjningar är därför inte planerade.

Föreningen har för avsikt att utnyttja överskottet som det låga ränteläget ger till att amortera ner våra befintliga lån.

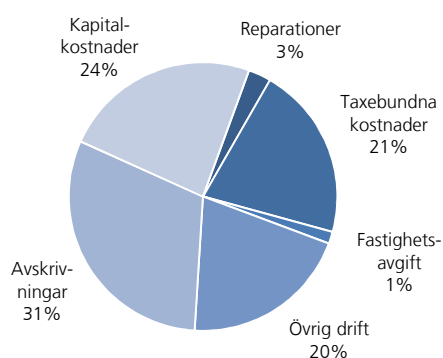
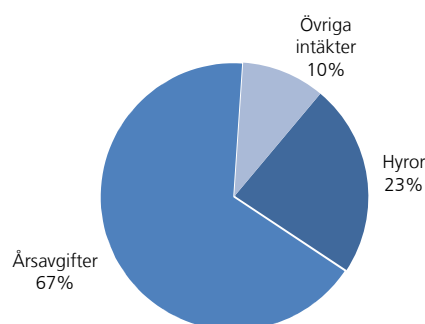
Föreningen har under det gångna året sålt en av hyresrätterna och amorterat av på lånen med hela försäljningssumman.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 125 572	1 386 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 899 451	2 990 403
Finansiella intäkter	55	29
Medlemsinsatser	1 520 000	0
	4 419 506	2 990 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 137 017	1 187 939
Finansiella kostnader	597 050	623 318
Ökning av kortfristiga fordringar	1 736	34 356
Minskning av långfristiga skulder	1 920 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	40 839	5 671
	3 696 642	2 251 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 848 436	2 125 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	722 864	739 148

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	666	666	475
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 403	1 586	1 574	1 309
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 357	15 017	15 155	13 943
Elkostnad/m ² totalyta	57	57	53	30
Värmekostnad/m ² totalyta	40	39	69	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	47	48	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	191	190	152
Soliditet (%)	54	52	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	397	411	478	355
Nettoomsättning (tkr)	2 898	2 969	2 965	2 280

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 258 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	45 840 585	880 650	0	44 959 935
Upplåtelseavgifter	1 191 509	639 350	0	552 159
Fond för yttre underhåll	811 000	189 000	0	622 000
S:a bundet eget kapital	47 843 094	1 709 000	0	46 134 094
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	632 360	-189 000	410 572	410 788
Årets resultat	396 836	396 836	-410 572	410 572
S:a fritt eget kapital	1 029 196	207 836	0	821 360
S:a eget kapital	48 872 290	1 916 836	0	46 955 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	396 836
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	821 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-189 000</u>
summa balanserat resultat	1 029 196

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 029 196</u>
----------------------------------	-------------------------

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	2 898 224	2 968 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 227	21 680
Summa rörelseintäkter		2 899 451	2 990 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-835 635	-998 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 662	-130 574
Personalkostnader	Not 6	-60 720	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-768 603	-768 603
Summa rörelsekostnader		-1 905 620	-1 956 542
RÖRELSERESULTAT		993 831	1 033 861
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 050	-623 318
Summa finansiella poster		-596 995	-623 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		396 836	410 572
ÅRETS RESULTAT		396 836	410 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	88 103 738	88 872 341
Summa materiella anläggningstillgångar	88 103 738	88 872 341
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	88 103 738	88 872 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	240	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 882 894	2 156 894
Summa kortfristiga fordringar	2 883 134	2 157 134
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 517	2 917
Summa kassa och bank	1 517	2 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 884 651	2 160 051
SUMMA TILLGÅNGAR	90 988 389	91 032 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 032 094	45 512 094
Fond för yttre underhåll	Not 10	811 000	622 000
Summa bundet eget kapital		47 843 094	46 134 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		632 360	410 788
Årets resultat		396 836	410 572
Summa fritt eget kapital		1 029 196	821 360
SUMMA EGET KAPITAL		48 872 290	46 955 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 305 681	43 225 681
Summa långfristiga skulder		41 305 681	43 225 681
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		99 948	111 225
Skatteskulder		71 550	69 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	238 920	270 318
Summa kortfristiga skulder		810 418	851 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 988 389	91 032 392

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.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av fastigheten Karlstad Barkassen 15 i enlighet med Red U9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Barkassen 15 AB, orgnr 5569900375. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen för motsvarande skattemässigt värde.

I enlighet med Red U9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskar med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med Red U9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 90 986 000 kr. Bokfört värde för byggnaderna överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, redovisas den uppskjutna skatten till 0 kr.

8,1 mkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 935 396	1 935 396
Hyror bostäder	495 209	559 754
Hyror parkering	178 238	181 972
Bredbandsintäkter	160 767	162 000
Elintäkter	128 613	129 600
Öresutjämning	1	1
	2 898 224	2 968 723

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Försäkringsersättning	0	21 260
	Övriga intäkter	1 227	420
		1 227	21 680
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 076	66 683
	Fastighetsskötsel beställning	6 156	19 204
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 645	1 336
	Snöröjning/sandning	18 124	1 828
	Städning enligt beställning	0	650
	Mattvätt/Hyrmattor	17 065	16 234
	Hissbesiktning	3 154	3 144
	Bevakning	6 036	4 931
	Gemensamma utrymmen	0	5 885
	Serviceavtal	30 164	28 716
	Förbrukningsmateriel	1 428	1 634
	Störningsjour och larm	0	4 320
		165 848	154 565
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	5 495
	Tvättstuga	0	16 497
	Sophantering/återvinning	0	2 721
	Entré/trapphus	1 375	49 161
	Lås	0	6 479
	VVS	9 041	3 410
	Värmeanläggning/undercentral	13 944	0
	Ventilation	2 853	19 642
	Elinstallationer	0	23 044
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 676	0
	Hiss	30 745	4 583
	Garage/parkering	9 183	0
		68 817	131 032
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	91 250
		0	91 250
	Taxebundna kostnader		
	El	186 703	186 816
	Värme	130 778	127 127
	Vatten	120 694	152 764
	Sophämtning/renhållning	85 043	82 331
		523 218	549 038
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 680	37 127
		41 680	37 127
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 072	35 478
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	835 635	998 489

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	73 075	45 211
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	3 930	2 160
	Förvaltningsarvode	62 199	59 958
	Administration	4 038	4 077
	Konsultarvode	77 835	968
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		240 662	130 574
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 203	44 800
	Sociala kostnader	14 517	14 076
		60 720	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	768 603	768 603
		768 603	768 603
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 986 000	90 986 000
	Utgående anskaffningsvärde	90 986 000	90 986 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 113 659	-1 345 056
	Årets avskrivningar enligt plan	-768 603	-768 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 882 262	-2 113 659
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 103 738	88 872 341
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 125 680	14 125 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
		63 000 000	63 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
		63 000 000	63 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	35 975	34 239
	Klientmedel hos SBC	2 846 919	2 122 655
		2 882 894	2 156 894

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	622 000	433 000
	Reservering enligt stadgar	189 000	189 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	811 000	622 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors-	
				ändringsdag	
	SEB	1,560 %	4 725 681	4 725 681	2021-03-28
	SEB	0,770 %	8 105 000	9 725 000	2019-03-28
	SEB	1,050 %	9 625 000	9 725 000	2020-03-28
	SEB	1,600 %	9 625 000	9 725 000	2020-03-28
	SEB	2,070 %	9 625 000	9 725 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		41 705 681	43 625 681	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
			41 305 681	43 225 681	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 705 681 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	14 076
	Ränta	4 075	3 648
	Avgifter och hyror	175 049	207 794
		238 920	270 318

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

KARLSTAD den 16 / 5 - 2019

Markus Fredriksson
Ordförande



Annicka Andersson
Ledamot



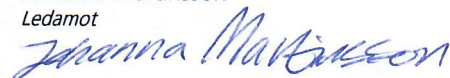
Kristoffer Carlsson
Ledamot



Semir Hadiahmetagic
Ledamot

Semir Hadiahmetagic

Johanna Martinsson
Ledamot



Lars Nordström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barkassen 15, org.nr 769629-0571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för år 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 31 december 2018 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 revisionssed 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.
- 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, andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barkassen 15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Karlstad den 17 / 5 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor