

# Brf Barabo

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Barabo**  
745000-1057  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Gustav Jönemo	Ordförande	2023
Ina Rehnholm	Ledamot	2023
Johan Risberg	Ledamot	2023
Filip Larsson	Ledamot	2023
Gabriella Westerdahl	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter		
Alexander Olsson	Suppleant	2023
Bo Baldertorp	Suppleant	2023
Harald Talts	Suppleant	2023
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gustav Jänemo och Johan Risberg.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adresser är Filippavägen 2A-E.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 20 förråd samt 3 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	15	15

Total tomtarea:	1 858 kvm
Total bostadsarea:	2 217 kvm
Total garagearea:	30 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Telia Sverige	Bredband
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Presto	SBA
Brunata	Mätning IMD
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kraftringen	Serviceavtal värme

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 763 kr och planerat underhåll för 75 025 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 432 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Tvätt och målningsarbete framför entréer	2021
Byte av kodlås	2021
Ny tvättmaskin i tvättstugan i 2D	2020
Fasad	2019-2020
Tak	2019-2020
Målning av trapphus	2019
Dränering, översyn och åtgärder	2015
Nya avläsningsmätare	2014
Renovering av tvättstugor	2014
Ytterdörr till trapphus	2013
Ny asfaltering på garageramp	2013
Nya garageportar samt putsning och ommålning	2013
Putsnings och ommålning av sockel	2013
Renovering av balkonger samt målning av plattor	2012
Omläggning av tak samt nytt taktegel och takpapp	2012
Översyn av fönster	2011
17 st nya förråd för uthyrning	2011
Plantering av häck	2011
Byte av termostater	2011
Byte av värmepaket	2010
Bredband indraget 100 Mbit/s	2006
Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Nya elstammar till lägenheterna	2006
Installation av avläsningsmätare	2004
Nya avloppsstammar	2002
Nya vattenstammar	2002
Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Putslagning av fasad	1989

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 68 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna /höjdes med 14 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el, vatten och värme vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 808	1 880	1 520	1 769
Resultat efter finansiella poster	110	324	-321	-3 918
Förändring av underhållsfond	357	369	84	-985
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-84	118	-242	-4 740
Sparande kr / kvm	157	244	78	181
Soliditet (%)	-25	-25	-28	-22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	617	593	559	559
Driftskostnad, kr / kvm	472	430	423	426
Energikostnad, kr / kvm	257	226	203	240
Ränta, kr / kvm	72	68	76	62
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	195	191	187	184
Lån, kr / kvm	6 182	6 516	6 553	6 836
Räntekänslighet (%)	10	11	12	12
Snittränta (%)	1,17	1,04	1,15	0,91

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 983</b>	<b>452 932</b>	<b>-3 855 985</b>	<b>324 300</b>
Disposition enligt föreningsstämma			324 300	-324 300
Avsättning till underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 025	75 024	
Årets resultat				110 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 983</b>	<b>809 907</b>	<b>-3 888 661</b>	<b>110 386</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 531 686
Årets resultat före fondförändring	110 386
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 025
Summa över/underskott	-3 778 275

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 778 275**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 419 897	1 373 455
Övriga rörelseintäkter	3	388 546	506 607
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 808 443</b>	<b>1 880 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 152 473	-1 024 209
Övriga externa kostnader	7	-137 561	-136 529
Personalkostnader	8	-85 423	-83 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 509	-162 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 537 966</b>	<b>-1 406 260</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>270 477</b>	<b>473 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		602	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 693	-149 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 091</b>	<b>-149 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 386</b>	<b>324 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 386</b>	<b>324 300</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	10 187 452	10 349 961
Summa materiella anläggningstillgångar		10 187 452	10 349 961
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 187 452	10 349 961
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 283	5 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 603	54 665
Summa kortfristiga fordringar		48 886	59 942
<b>Kassa och bank</b>	12	1 074 662	1 461 888
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 123 548	1 521 830
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 311 000	11 871 791

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		809 907	452 932
Summa bundet eget kapital		922 890	565 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 888 661	-3 855 986
Årets resultat		110 386	324 300
Summa fritt eget kapital		-3 778 275	-3 531 686
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 855 385</b>	<b>-2 965 771</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 714 297	11 512 478
Summa långfristiga skulder		7 714 297	11 512 478
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 991 181	2 934 252
Leverantörsskulder		116 054	75 486
Skatteskulder		9 472	4 935
Övriga skulder		-4 914	-6 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 295	317 101
Summa kortfristiga skulder		6 452 088	3 325 084
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 311 000</b>	<b>11 871 791</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	270 477	473 802
Avskrivningar	162 510	162 509
	<b>432 987</b>	<b>636 311</b>
Erhållen ränta	602	176
Erlagd ränta	-160 694	-149 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>272 895</b>	<b>486 809</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 057	-10 960
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	70 074	-258 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>354 026</b>	<b>217 003</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 193 000	2 191 297
Amortering av låneskulder	-2 934 252	-2 272 872
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-741 252</b>	<b>-81 575</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-387 226</b>	<b>135 428</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 461 888</b>	<b>1 326 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 074 662</b>	<b>1 461 888</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	67 år
-----------	-------

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 367 424	1 314 900
Hyror lokaler	30 957	36 148
Hyror p-platser/garage	19 092	19 074
Övriga objekt	2 424	3 333
<b>Summa</b>	<b>1 419 897</b>	<b>1 373 455</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	76 320	76 320
Vatten	58 764	58 764
EI	108 552	108 553
Uppvärmning	111 886	215 635
Överlåtelseavgifter	11 990	9 499
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 724	16 951
Övriga intäkter	5 310	20 885
<b>Summa</b>	<b>388 546</b>	<b>506 607</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 030	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 732
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	538
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 095	-
VA & sanitet, installationer	7 114	6 640
Värme, installationer	2 024	497
El, installationer	5 500	-
<b>Summa</b>	<b>31 763</b>	<b>16 406</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	75 025	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	19 994
Huskropp, fasader	-	9 186
Markytor	-	25 750
<b>Summa</b>	<b>75 025</b>	<b>54 930</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	65 308	59 220
Teknisk förvaltning	162 484	153 688
Besiktningkostnader	-	26 250
Gångbanerenshållning	12 057	12 680
Serviceavtal	7 061	7 069
Förbrukningsmaterial	5 026	5 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 550	23 782
El	206 335	144 436
Uppvärmning	283 322	290 747
Vatten och avlopp	80 048	65 632
Avfallshantering	61 392	62 235
Försäkringar	24 728	23 108
Systematiskt brandskyddsarbete	32 488	2 230
Kabel-TV	27 028	26 337
Bredband	53 859	49 476
<b>Summa</b>	<b>1 045 685</b>	<b>952 873</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 919
Kontorsmateriel och trycksaker	189	2 298
Tele och post	3 070	4 255
Förvaltningskostnader	108 952	101 574
Revision	16 150	14 650
Bankkostnader	994	1 043
IT-tjänster	1 826	1 445
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 580	5 520
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>137 561</b>	<b>136 529</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	65 000	65 000
<b>Summa</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
Sociala avgifter	20 423	18 013
<b>Summa</b>	<b>85 423</b>	<b>83 013</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	162 509	162 509
<b>Summa</b>	<b>162 509</b>	<b>162 509</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>12 609 335</b>	<b>12 609 335</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 259 374	-2 096 865
	-2 259 374	-2 096 865
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 509	-162 509
	-162 509	-162 509
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 421 883</b>	<b>-2 259 374</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 187 452</b>	<b>10 349 961</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 412 027	8 574 536
Mark	1 775 425	1 775 425
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 400 000	33 000 000
Lokaler	151 000	86 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 551 000</b>	<b>33 086 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 351 000</i>	<i>17 686 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	43 603	54 665
<b>Summa</b>	<b>43 603</b>	<b>54 665</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 074 662	1 461 888
<b>Summa</b>	<b>1 074 662</b>	<b>1 461 888</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 991 181	2 934 252
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 714 297	11 512 478
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 705 478</b>	<b>14 446 730</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	13 705 478	14 446 730
<b>Summa</b>	<b>13 705 478</b>	<b>14 446 730</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,03 %	2025-06-28	2 430 000	-	-	2 430 000
SEB	0,85 %	2023-06-28	2 000 250	-	-	2 000 250
SEB	0,76 %	2024-12-28	900 000	-	-	900 000
SEB	0,84 %	2025-04-28	2 191 297	-	-	2 191 297
Danske Bank	0,98 %	2023-12-29	4 032 183	-	41 252	3 990 931
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	2 893 000	-	2 893 000	-
Stadshypotek	2,94 %	2025-06-01	-	2 193 000	-	2 193 000
<b>Summa</b>			<b>14 446 730</b>	<b>2 193 000</b>	<b>2 934 252</b>	<b>13 705 478</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 423	85 423
Upplupna räntekostnader	5 746	2 492
Förutbetalda intäkter	155 017	139 209
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 600
Upplupna driftskostnader	79 109	73 377
<b>Summa</b>	<b>340 295</b>	<b>317 101</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 153 000	15 153 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 153 000</b>	<b>15 153 000</b>
I eget förvar	500 000	500 000

## Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gustav Jönemo  
Styrelseordförande

Ina Rehnholm

Johan Risberg

Filip Larsson

Gabriella Westerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## 22 slutlig ÅR

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 07 2023 06:59AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6405FAD70B7A5  
MAR 07 2023 06:59AM


## Deltagare

Empty box for participant information.


## Registrerade händelser

Mar 06 2023  
03:56PM Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna


Mar 06 2023  
04:04PM Gustav Jönemo granskade dokumentet:

Mar 06 2023  
04:06PM  GUSTAV JÖNEMO signerade dokumentet


Mar 06 2023  
08:58PM Ina Rehnholm granskade dokumentet:

Mar 06 2023  
09:04PM  INA REHNHOLM signerade dokumentet

Mar 06 2023  
04:50PM Gabriella Westerdahl granskade dokumentet:

Mar 06 2023  
08:43PM  GABRIELLA WESTERDAHL signerade dokumentet


Mar 06 2023  
04:07PM Johan Risberg granskade dokumentet:

Mar 06 2023  
04:14PM  Johan Risberg signerade dokumentet

Mar 06 2023  
03:57PM Filip Larsson granskade dokumentet:

Mar 06 2023  
03:57PM  FILIP LARSSON signerade dokumentet

Mar 07 2023  
06:55AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Mar 07 2023  
06:59AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Mar 07 2023  
06:59AM Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Barabo org.nr 745000-1057

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barabo för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning för 2022, 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 av Barabo för räkenskapsår 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt sätt.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse Barabo

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 07 2023 06:59AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6406028A5D706  
MAR 07 2023 06:59AM

## Deltagare

Empty box for participant information.

## Registrerade händelser

Mar 06 2023 04:12PM	Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna
Mar 07 2023 06:57AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 07 2023 06:59AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 07 2023 06:59AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

