

Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Baronen får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 6 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, totala boarea 4 537 m². Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser varav 45 i garage.

Fastigheten är fullvårdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 5 (Brf Baronessan) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggningar, garage, cykelrum, miljobodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar. Bildandet av gemensamhetsanläggning sker genom Lantmäteriets försorg, detta arbete har inte kunnat slutföras under 2019.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2019 har årsavgifterna exklusive Triple Play och varmvatten (som debiteras efter förbrukning) ökat med 1,3 procent, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 702 kr/m²

8

a

Foreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t ex. genom s.k paketering Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd Byggnadsår 2017. Vårdeår 2017

Bostadslägenheterna är från och med vårdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt vårdeår

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning. När det gäller den tekniska förvaltningen för gemensamhetsanläggningen kvarstår tidigare förvaltare (MARK) då slutförandet för bildandet av gemensamhetsanläggningen ej kunnat slutföras.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Malardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har vid årsskiftet 3 pågående andrahandsuthyrningar. Under året har föreningen amorterat 1 585 000 kr (1 477 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12

2-årsbesiktning av lägenheter och allmänna ytor skedde den 22-23 januari 2019 med efterföljande garantiarbeten

Gemensamhetsmötet med övriga styrelser i kvarteret Gulsippan har fortsatt även 2019

Ärenden som behandlats har varit frågor om gemensamma utrymmen, yttre områden, säkerhet m m



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid rakenskapsårets slut är 87 (87)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-11 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunnar Ingberg	Ledamot (Ordf.)	2020
Anders Lindqvist	Ledamot	2020
Magnus Appelgren	Ledamot	2020
Patrik Malmberg	Ledamot	2020
Moa Carlback	Ledamot	2020
Gunnar Wahlström	Suppleant	2020
Rigmor Windahl	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, inkl ett konstituerande möte

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade 1 PBb (46 500 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ordinarie
Huvudansvarig Johan Tingström

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Suppleant

Valberedning

Maria Haglund Sammankallande
Charlotte Edberger Jangdin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	3 729 309	3 699 612	2 949 645
Resultat efter finansiella poster	kr	395 139	441 495	503 539
Soliditet	%	72	71	70
Likviditet	%	27	34	55
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	669	661	495
Låneskuld per totala kvm	kr	11 029	11 378	11 704
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	56	59	28
För nyckeltalsdefinitioner se not 1				

ff

a

EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	76 022 000	50 683 000	102 083	401 456	441 495
Reservering till yttre fond			136 110	-136 110	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				441 495	-441 495
Årets resultat					<u>395 139</u>
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	238 193	706 841	395 139

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	706 841
Årets resultat	395 139
	<u>1 101 980</u>

Styrelsen föreslår följande disposition.

Reservering till fond för yttre underhåll	136 110
I ny räkning balanseras	965 870
	<u>1 101 980</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas.

Resultat enligt resultaträkning	395 139
Dispositioner	-136 110
	<u>259 029</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	374 303
---	---------

Handwritten signature

Handwritten mark

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 729 309	3 699 612
Summa rörelseintäkter		3 729 309	3 699 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 267 530	-1 206 030
Övriga externa kostnader	5	-119 485	-114 542
Personalkostnader	6	-60 538	-52 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 255 317	-1 253 589
Summa rörelsekostnader		-2 702 870	-2 626 967
Rörelseresultat		1 026 439	1 072 645
Finansiella poster			
Ranteintäkter och liknande resultatposter	7	932	1 263
Rantekostnader och liknande resultatposter		-632 232	-632 413
Summa finansiella poster		-631 300	-631 150
Resultat efter finansiella poster		395 139	441 495
Årets resultat		395 139	441 495
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		395 139	441 495
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-136 110	-136 110
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		259 029	305 385

HF

a

Brf Baronen
769628-4640

7(13)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

177 642 799

178 849 017

Inventarier, verktyg och installationer

10

392 800

426 343

Summa materiella anläggningstillgångar

178 035 599

179 275 360

Summa anläggningstillgångar

178 035 599

179 275 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra fordringar

0

4 271

Ovriga fordringar

11

558 388

750 023

Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 742

121 349

Summa kortfristiga fordringar

600 130

875 643

Summa omsättningstillgångar

600 130

875 643

Summa tillgångar

178 635 729

180 151 003



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 705 000	126 705 000
Fond för yttre underhåll		238 193	102 083
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		126 943 193	126 807 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		706 841	401 456
Årets resultat		395 139	441 495
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 101 980	842 951
Summa eget kapital		128 045 173	127 650 034
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	48 347 500	49 932 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		48 347 500	49 932 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 690 000	1 690 000
Leverantorsskulder		81 008	150 163
Skatteskulder		6 276	198 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 772	529 526
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 243 056	2 568 469
Summa eget kapital och skulder		178 635 729	180 151 003

5

a

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o m. 2136)
CCTV1 (skalskydd/övervakning)	5 år (t.o m 2027)
CCTV2 (skalskydd/övervakning)	5 år (t.o m. 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld per bokslutsdagen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för verksamhetsåret 2020

====

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 035 844	2 996 904
Hyror garage	486 000	486 000
Vattenavgifter	63 200	64 356
Telefoni, bredband, TV	147 840	147 840
Ovriga intäkter	2 726	5 412
Brutto	3 735 610	3 700 512
Hyresförluster vakanser garage	-6 300	-900
Summa nettoomsättning	3 729 310	3 699 612

df

c

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	131 260	157 883
Reparationer, löpande underhåll	198 781	121 319
Elavgifter	159 413	124 121
Uppvärmning	255 539	267 268
Vatten och avlopp	77 135	71 113
Renhållning	98 054	87 594
Försäkringar	30 055	25 342
Avgift till gemensamhetsanläggning	138 103	175 822
IT-kommunikation & TV	147 900	148 277
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 290	27 290
Summa driftskostnader	<u>1 267 530</u>	<u>1 206 029</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Forbrukningsinventarier	15 228	1 765
Kontorsmaterial	679	100
Kommunikation	11 623	5 765
Porto	180	0
Revision	11 125	11 250
Foreningsmöten	2 695	6 222
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 375	70 000
Övriga förvaltningskostnader	6 216	12 217
Övriga externa tjänster	7 364	7 223
Summa övriga externa kostnader	<u>119 485</u>	<u>114 542</u>

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	46 500	40 517
Sociala kostnader	13 668	12 289
Kostnadsersättning	370	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 538</u>	<u>52 806</u>

5

a

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteräntä klientsmedel i SHB	738	1 156
Övriga ränteräntä	194	107
Summa finansiella intäkter	<u>932</u>	<u>1 263</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	142 741 580
Omklassificering	0	2 004 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	144 746 109
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 800 983	-594 765
Årets avskrivningar	-1 206 218	-1 206 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 007 201	-1 800 983
Utgående planenligt värde	<u>141 738 908</u>	<u>142 945 126</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 903 891	37 908 420
Omklassificering	0	-2 004 529
Utgående planenligt värde	35 903 891	35 903 891
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>177 642 799</u>	<u>178 849 017</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	86 129 000	67 729 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	16 800 000
	<u>115 129 000</u>	<u>84 529 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	81 800 000
Lokaler	3 129 000	2 729 000
	<u>115 129 000</u>	<u>84 529 000</u>

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	53 945 000
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	53 945 000	53 945 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	473 714	0
Årets anskaffningar	15 556	371 371
Omklassificering	0	102 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	473 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 371	0
Årets avskrivningar	-49 099	-47 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 470	-47 371
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	392 800	426 343

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	2 720	182 200
Upplupna vattenavgifter	25 182	25 827
Annu ej fakturerat	11 027	1 119
Fordran MBF	60	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	519 399	540 877
Summa övriga kortfristiga fordringar	558 388	750 023

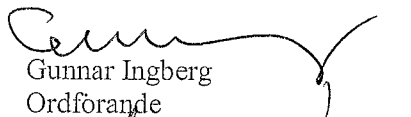





Not 12 Skulder till kreditinstitut


<u>Långgivare</u>	<u>Ranta %</u>	<u>Räntan ar bunden t o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	1,11	2020-04-28	17 040 000
SEB	1,06	2021-04-28	16 067 500
SEB	1,53	2022-04-28	16 930 000
Summa			50 037 500
Avgår kortfristig del			-1 690 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 347 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			41 587 500


Orebro 2020-03-14
Bostadsrattsforeningen Baronen


Gunnar Ingberg
Ordförande


Anders Lindqvist
Ledamot



Patrik Malmberg
Ledamot


Moa Carlback
Ledamot


Magnus Appelgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lamnats 2020-03-18

Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronen, org.nr 769628-4640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 bedomningen 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 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 inhamtar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baronerna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 inhamtat 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 bedomning 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhamta 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 provar 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.

Västerås den 18 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor