

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf Baronen*

*2020*

# ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma som hålls med enbart poströstning  
Bostadsrättsföreningen BARONEN

Tid: Onsdagen den 14 april 2021, kl. 18:00

## Dagordning:

1. Öppnande av stämman.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av ordförande på mötet.
4. Val av sekreterare på mötet.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fastställande av föredragningslistan.
7. Fråga om stämman har utlysts på rätt sätt.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för den tid revisionen avser.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Behandling av ärenden från styrelsen.  
Beslut om installation av laddstationer, se bilaga.
14. Behandling av ärenden från medlemmar.
15. Beslut om arvoden.
16. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen.
17. Val av ordförande för ett år.
18. Val av hälften av ledamöterna för en tid av två år.
19. Val av hälften av ledamöterna på en tid av ett år.
20. Val av suppleanter.
21. Val av en eller två revisorer samt en revisorssuppleant för en tid av ett år.
22. Val av valberedning varav en sammankallande för en tid av ett år.
23. Stämmans avslutande.

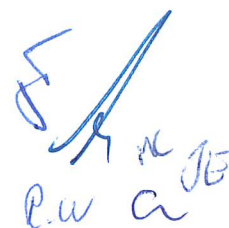
Brf Baronen  
Org nr 769628-4640

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Baronen får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde 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.

  
P.W. a JE

## 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 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser varav 45 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan, Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångtor, körtor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

#### 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/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 669/m<sup>2</sup>. Utan Triple Play var avgiften 702/m<sup>2</sup>.

5

MC  
R.W. C. JF

*Föreningens skattemässiga status*

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

*Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

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

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

***Förvaltning***

*Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

*Ekonomisk förvaltning*

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har vid årsskiftet 1 pågående andrahandsuthyrning.

Under året har föreningen amorterat 1 690 000 kr (1 585 000 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.

För kvarteret Gulsippan har under året lantmäteriförrättning skett innebärande att en gemensamhetsanläggning har bildats. Förvaltning av de ingående föreningarna Grevinnan, Baronessan, Baronen och Greven sker som delägarförvaltning. Under året har Gulsippan haft 6 st möten. Ärenden som behandlats har varit frågor om gemensamma utrymmen, yttre områden, trädgård, säkerhet mm.

Under året har beroende på sprickbildningar/spänningar, 6 st avloppsrör bytts ut i vår fastighet. Utbytena har skett som garantiärenden. Förebyggande utredning pågår.

*Föreningens ekonomi*

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2021.

8

P. W. A. MC

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 92 (87).

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-28 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunnar Ingberg	Ledamot (Ordf.)	2021
Anders Lindqvist	Ledamot	2022
Moa Carlback	Ledamot	2022
Rigmor Windahl	Ledamot	2021
Ingrid Engström	Ledamot	2021
Natela Backman	Suppleant	2021
Pär Kilgren	Suppleant	2021

Styrelsen har under åter hållit 10 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 (47 300 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

		2020	2019	2018
Nettoomsättning	kr	3 714 867	3 729 309	3 699 612
Resultat efter finansiella poster	kr	567 850	395 139	441 495
Soliditet	%	72	72	71
Likviditet	%	36	27	34
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	669	669	661
Låneskuld per totala kvm	kr	10 656	11 029	11 378
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	44	56	59
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Handwritten signature and initials: R.W. C. and MC DE.

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	76 022 000	50 683 000	238 193	706 841	395 139
Reservering till yttre fond			136 110	-136 110	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				395 139	-395 139
Årets resultat					<u>567 850</u>
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	374 303	965 870	567 850

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	965 870
Årets resultat	567 850
	<u>1 533 720</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	136 200
I ny räkning balanseras	1 397 520
	<u>1 533 720</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	567 850
Dispositioner	-136 200
Årets resultat efter dispositioner	<u>431 650</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 510 503

5

  
P. W. C.



# Resultaträkning

Not

2020-01-01  
-2020-12-31

2019-01-01  
-2019-12-31

1, 2

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Övriga rörelseintäkter

3

3 714 867  
89 637

3 729 309  
0

Summa rörelseintäkter

3 804 504

3 729 309

## Rörelsekostnader

Driftskostnader

Övriga externa kostnader

Personalkostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

4

5

6

-1 218 562

-116 486

-57 718

-1 255 317

-1 267 530

-119 485

-60 538

-1 255 317

Summa rörelsekostnader

-2 648 083

-2 702 870

Rörelseresultat

1 156 421

1 026 439

## Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

7

1 566

-590 137

932

-632 232

Summa finansiella poster

-588 571

-631 300

Resultat efter finansiella poster

567 850

395 139

Årets resultat

567 850

395 139

## Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

567 850

0

-136 200

395 139

0

-136 110

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

431 650

259 029

85

MC  
DE  
R.W. A



Brf Baronen  
769628-4640

7(14)

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

176 436 581

177 642 799

Inventarier, verktyg och installationer

10

343 701

392 800

*Summa materiella anläggningstillgångar*

176 780 282

178 035 599

**Summa anläggningstillgångar**

**176 780 282**

**178 035 599**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra fordringar

11

14 949

0

Övriga fordringar

41 651

38 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

156 669

41 742

Klientmedel i SHB

643 607

519 399

*Summa kortfristiga fordringar*

856 876

600 130

**Summa omsättningstillgångar**

**856 876**

**600 130**

**Summa tillgångar**

**177 637 158**

**178 635 729**

*JS*

*MC  
DE  
C1*

Brf Baronen  
769628-4640

8(14)

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 705 000

126 705 000

Fond för yttre underhåll

374 303

238 193

*Summa bundet eget kapital*

*127 079 303*

*126 943 193*

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

965 870

706 841

Årets resultat

567 850

395 139

*Summa fritt eget kapital*

*1 533 720*

*1 101 980*

**Summa eget kapital**

**128 613 023**

**128 045 173**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 12

32 290 000

48 347 500

**Summa långfristiga skulder**

**32 290 000**

**48 347 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 12

16 057 500

1 690 000

Leverantörsskulder

198 172

81 008

Skatteskulder

6 276

Övriga skulder

13

2 340

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

467 088

465 772

**Summa kortfristiga skulder**

**16 734 135**

**2 243 056**

**Summa eget kapital och skulder**

**177 637 158**

**178 635 729**

MC  
R.W. 80

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 035 844	3 035 844
Hyror garage	486 000	486 000
Vattenavgifter	56 442	63 200
Telefoni, bredband, TV	147 840	147 840
Övriga intäkter	9 441	2 726
Brutto	3 735 567	3 735 610
Hyresförluster vakanser garage	-20 700	-6 300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 714 867</b>	<b>3 729 310</b>

5

MC  
DB  
P.W

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	183 620	131 260
Reparationer, löpande underhåll	203 163	198 781
Elavgifter	166 398	159 413
Uppvärmning	200 646	255 539
Vatten och avlopp	97 781	77 135
Renhållning	103 010	98 054
Försäkringar	48 898	30 055
Avgift till gemensamhetsanläggning	20 271	138 103
IT-kommunikation & TV	148 220	147 900
Övriga fastighetskostnader	15 264	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 290	31 290
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 218 561</b>	<b>1 267 530</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier	0	15 228
Kontorsmaterial	1 159	679
Kommunikation	8 468	11 623
Porto	330	180
Revision	13 900	11 125
Föreningsmöten	0	2 695
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 353	64 375
Övriga förvaltningskostnader	3 214	6 216
Övriga externa tjänster	25 062	7 364
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>116 486</b>	<b>119 485</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	47 300	46 500
Sociala kostnader	10 418	13 668
Kostnadsersättning	0	370
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>57 718</b>	<b>60 538</b>

15

R. u

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 537	738
Övriga ränteintäkter	29	194
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 566</u></b>	<b><u>932</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	144 746 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	144 746 109
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 007 201	-1 800 983
Årets avskrivningar	-1 206 218	-1 206 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 213 419	-3 007 201
Utgående planenligt värde	<u>140 532 690</u>	<u>141 738 908</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 903 891	35 903 891
Utgående planenligt värde	35 903 891	35 903 891
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>176 436 581</u></b>	<b><u>177 642 799</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 129 000	86 129 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<u>115 129 000</u>	<u>115 129 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	3 129 000	3 129 000
	<u>115 129 000</u>	<u>115 129 000</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 X, MC, OF, R.A., C

Brf Baronen  
769628-4640

12(14)

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	53 945 000
<b>Eventualförpliktelser och ställda säkerheter</b>	<b>53 945 000</b>	<b>53 945 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	473 714
Årets anskaffningar	0	15 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	489 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 470	-47 371
Årets avskrivningar	-49 099	-49 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 569	-96 470
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>343 701</b>	<b>392 800</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	5	2 720
Upplupna vattenavgifter	24 774	25 182
Ännu ej fakturerat	16 872	11 027
Fordran MBF	0	60
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>41 651</b>	<b>38 989</b>

5

MC  
OE  
R.W. C

**Not 12      Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	1,06	2021-04-28	15 217 500
SEB	0,92	2024-04-28	16 620 000
SEB	1,53	2022-04-28	16 510 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 347 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 690 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 367 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 290 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 897 500

*Handwritten signature*

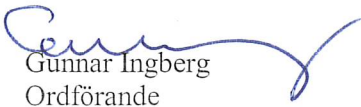
*Handwritten initials: MC, R.W., G.B.*




Not 13      Övriga skulder


	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skulder till MBF	2 340	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u><b>2 340</b></u>	<u><b>0</b></u>


Örebro 2021-03-22  
Bostadsrättsföreningen Baronen

  
Gunnar Ingberg  
Ordförande

  
Anders Lindqvist  
Ledamot


  
Moa Carlback  
Ledamot

  
Rigmor Windahl  
Ledamot

  
Ingrid Engström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23.

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 2020.

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 2020 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.

#### *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 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 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 Baronen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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 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.

5





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.

Västerås den 23 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Installation av laddstationer för elbilar/laddhybrider

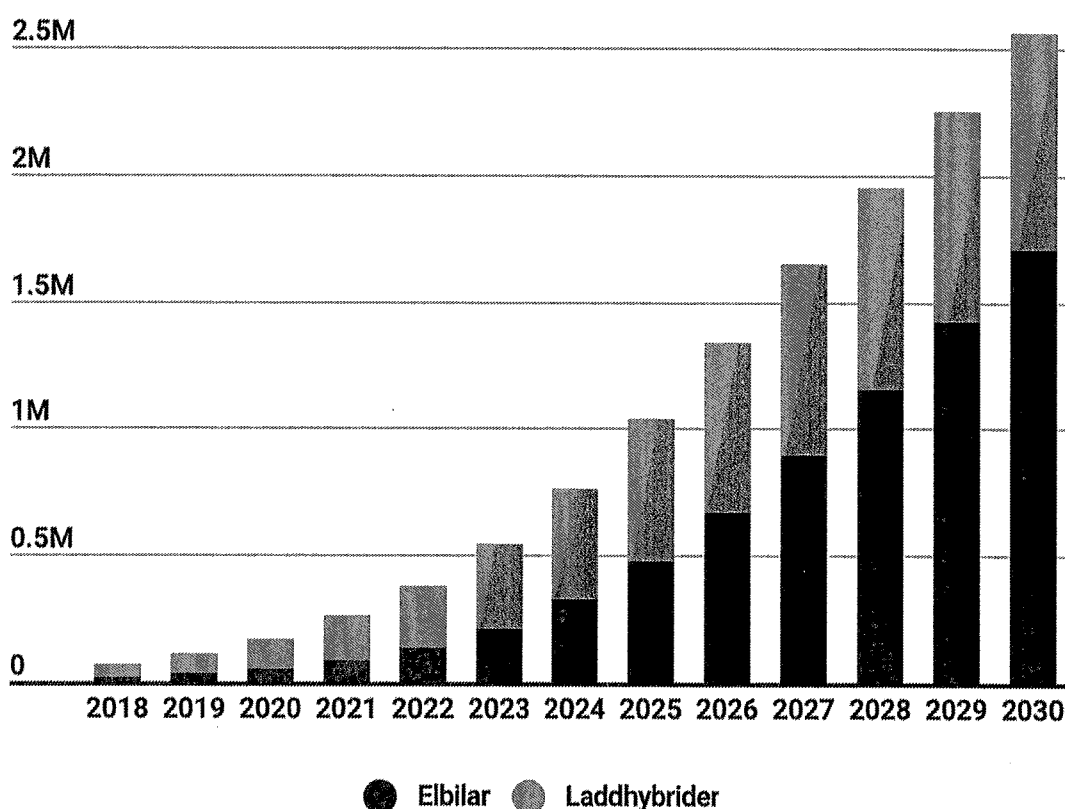
### Bakgrund laddning

Marknaden för elfordon har de senaste åren ökat kraftigt och utbyggnaden av laddinfrastruktur i Sverige utvecklas hela tiden för att möta de framtida behoven. Enligt elbilsstatistiken har antalet laddbara bilar ökat med drygt 50 % det senaste året. En ökning som förväntas öka ytterligare de närmaste åren. I takt med att antalet elbilar/laddhybrider blir fler ökar behovet av laddmöjligheter.

Mot denna bakgrund har styrelsen efterhört intresset bland föreningens medlemmar. Genom en enkät under hösten har medlemmarna getts möjlighet att besvara frågan om de har eller vill skaffa elbil/laddhybrid i framtiden. Totalt svarade 32 st varav 23 med p-plats.

>50% av alla som svarade sa "ja" och 70% av de som har p-plats sa "ja".

### Prognos av antalet elbilar och laddhybrider



### Motiv för föreningen att skaffa laddstationer

Genom enkätsvaren och den förväntade utvecklingen av elbilar/hybrider har styrelsen diskuterat förutsättningarna för att föreningen ska investera i laddstationer. En sådan investering kan även göra föreningen mer attraktiv och ökar värdet på lägenheterna samtidigt som investeringen främjar utvecklingen av miljövänliga transportmedel.

Föreningen har god ekonomi och lägenhetsavgifterna behöver inte justeras för att göra denna investering.

### **Offertförfrågan avseende laddstationer**

För att få en uppfattning om kostnaderna för investering i laddstationer har styrelsen gjort offertförfrågan hos tre leverantörer av sådan utrustning. Efter utvärderingen av offerterna med avseende på pris, kvalitet och helhetslösning har styrelsen beslutat att i första hand förorda ett anbud från Oscarsson El AB under förutsättning av föreningsstämmans beslut. Investeringskostnaden uppgår enligt offerten till 759 000 kronor + moms för laddningsmöjligheter på samtliga garageplatser (45 st). Om vi väljer ett lägre antal, t ex 20 garageplatser blir investeringskostnaden 485 000 kr + moms. Observera att det även i detta fall dras fram el och platta till samtliga platser, däremot enbart 20 laddboxar som placeras hos de som önskar. Beviljat investeringsstöd enligt nedan halverar kostnaden för föreningen.

### **Övriga föreningar i kvarteret Gulsippan**

Grevinnan och Greven installerar på samtliga platser genom Oscarssons El AB. Baronessan som vi samarbetar nära med ligger i ungefär samma fas som vi.

### **Investeringsstöd**

Genom regeringens beslut om ett särskilt investeringsstöd till laddstationer finns möjligheter att få hjälp med finansieringen. Stödet riktar sig bl.a. till bostadsrättsföreningar och får sökas vid ett tillfälle. Styrelsen har därför lämnat in en ansökan om investeringsstöd hos Naturvårdsverket som föreningen som beviljat föreningen bidrag med 50 % av de berättigade kostnaderna för installation av laddningsstationer för elfordon upp till 455 000 kr, dvs knappt 50% av offertanbudet från Oscarssons.

I de bidragsberättigade kostnaderna ingår material- och arbetskostnader som behövs för att installera en laddningsstation, såsom kostnader för laddbox och framdragning av el. Det lämnade anbudet håller sig väl inom denna ram. Den resterande investeringskostnaden kommer att finansieras genom att ta i anspråk en del av föreningens likvida medel.

Vi måste vara färdiga med eventuell installation senast 2021-12-04.

Vi kan också välja att dra tillbaka del av hela stödet om vi inte kommer att göra installationen inom angiven tid.

### **Vad kostar det att hyra en laddplats?**

Avgiften på parkeringsplatserna med utnyttjad laddplats kommer eventuellt att justeras. Den el som förbrukas kommer att betalas av användaren. Varje laddbox knyts upp med en identitet som läser av hur mycket el som förbrukas och faktureras på hyresavin till förbrukaren, på samma sätt som förbrukningen av varmvatten. Föreningen har för avsikt att nyttja vår befintliga samarbetspartner Minol för administrationen. Eventuella

administrativa kostnader är tänkta att täckas genom att föreningen kan välja att ta ett något högre pris för elen som förbrukas vid laddning av bil än vad vi köper den för, en tanke är mellan 30-50 öre / KWh.

Observera att dessa extrakostnader enbart gäller då man väljer att ha laddstation vid sin garageplats.

### **Garage**

Föreningen har 45 garageplatser och förstahandsförslaget är att vi ska investera i en laddstation på varje plats. Styrelsen gör bedömningen att välja alla garageplatser av ett par skäl.

Det är just nu som det finns möjlighet att erhålla bidrag för 50 % av kostnaden.

Vi vill vara i framkant för att vara en attraktiv bostadsrättsförening och vi har fått besked att mäklare säger att det ökar attraktionsvärdet på våra bostadsrätter om garageplatser har laddmöjligheter.

### **Hur har vi jobbat**

Styrelsen har ställt som krav att lägenheterna alltid har tillgång till den ström som behövs och att el till laddstationer i garaget alltid är underordnad övriga behov.

Det säkerställs genom så kallad lastbalansering, vilket i praktiken betyder att el till laddstationer i garaget alltid är underordnad övriga behov.

Tagit in offerter från tre etablerade, lokala elinstallatörer.

Valt bort den leverantören som vill knyta upp BRF på abonnemangskostnader för förvaltning av driften, sedan förordat den som har det lägsta priset.

Följer installationer i vårt kvarter som referensanläggningar.

### **Styrelsens förslag till beslut**

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta:

Investera i första hand i 45 laddstationer på våra samtliga garageplatser och i andra hand i ett lägre antal, t ex 20 st.

Uppdra åt styrelsen att teckna avtal med Oscarssons EL AB eller annan likvärdig för installatör och leverans av laddutrustning enligt erhållen offert.

Uppdra åt styrelsen att fastställa avgiften för garageplats där laddare är installerad och för den ström som utnyttjas vid laddning.



## **Frågor/svar angående laddstationer**

**Fråga:** Krävs "lov eller annat tillstånd" för installationen, t.ex. från Byggnadsnämnden, Elsäkerhetsverket?

**Svar:** Installationen kommer att göras enligt Naturvårdsverkets krav och anvisningar och givetvis av behörig installatör, installationen kräver ej bygglov enligt uppgift

**Fråga:** Krävs det att 100% av medlemmarna säger ja till förslaget?

**Svar:** Detta berör en förändring i ett befintligt garage och antalet P-platser kommer inte påverkas. Då är det enkel majoritet som vid föreningsstämma gäller vilket innebär över 50 % räcker eller 50 % + utslagsröst som oftast avges av stämmans ordförande.

**Fråga:** Behövs en gemensamhetsförening för detta via Lantmäteriet?

**Svar:** Laddstationerna är Brf Baronens egendom och är inte en gemensam anläggning med de andra föreningarna, alltså behövs ingen gemensamhetsförening.

**Fråga:** Krävs det ett nytt el-skåp för laddstationernas förbrukning eller kopplas el-uttagen till befintliga 16A skåpet?

**Svar:** Det är tänkt så här, det kommer ske en utbyggnad av befintligt elskåp för att fördela matningen till laddstationer. Styrning av strömförbrukning kommer alltid att prioritera behov till lägenheter samt teknikrum, trapphus mm. Det elskåp som matar gemensam el med dom andra föreningarna för lyse och garageport berörs inte av det här. Det elskåp som nu matar den befintliga laddstolpen kommer inte att behövas

**Fråga:** Om alla bilar är inkopplade för laddning, och det finns en lastbegränsning, kommer alla bilar vara fulladdade på morgonen?

**Svar:** Det är svårt att avgöra. När Grevinnan byggdes tog man inte hänsyn till behovet av strömkapacitet för att kunna ladda elbilar utan begränsning. Denna tänkta installation använder lastballansering som gör det möjligt att nyttja den "överkapacitet" som finns under den tid då vi inte använder så mycket ström. Det finns idag inte några klara riktlinjer som vi kunnat använda för beräkning av hur mycket el som går åt för att ladda bilar, parametrarna hur beräkningarna ska gå till är många, typ av bil, hur mycket man åker och när man åker i jämförelse med sina garagegrannar etc. Grannföreningen Grevinnans strömförbrukning har mätts under en vecka i oktober för att elektrikern ska kunna ha en uppfattning om möjlig kapacitet. Den visar att större del av tiden finns överkapacitet.

**Fråga:** Kommer en extern konsult att kopplas in för utvärdering av anbud, upphandling, avtalsskrivning, slutbesiktning mm?

**Svar:** Nej, vi bedömer att det skulle öka kostnaden mer än vad det nyttjar oss, då vi avser att använda en etablerad leverantör.

**Fråga:** Köper ni inte det förmånligaste anbudet?

**Svar:** Det är tänkt så här; Vi har tagit in anbud från 3 st lokala etablerade elfirmor som i sitt anbud har med kända beprövade laddstationer. Styrelsen har varit observant på att det finns en mängd nya leverantörer som utnyttjar situationen när det finns möjligheter till bidrag och det kan innebära att dom skulle kunna bli "kortlivade" och ej finnas kvar på marknaden i framtiden. Dessa leverantörer har vi valt bort. Utöver detta följer vi grannföreningarnas installationer och som hittills är nöjda, vilket har varit väldigt viktigt för oss. Vi har bedömt kunskapen/ engagemanget hos anbudsgivarna. Det har även varit viktigt att vi inte drar på oss för hög månadskostnad för molntjänst till leverantören och

belastar föreningen, utan vi vill ha så billig och effektiv administration som är möjligt. Vi vill ha ett Standardavtal ABT 06.

**Fråga:** Kommer investeringen att bokföras som en tillgång i Brf Baronen?

**Svar:** Ja, den kommer att bokföras som en tillgång med en avskrivning på 10-20 år.

**Fråga:** Behöver Baronen momsredovisa intäkterna från påslaget på elpriset?

**Svar:** Momsen kommer att behandlas som varmvattnet, det påslag på el som föreningen gör gäller under 25 § "Ett privatbostadsföretag ska i fråga om en fastighet i Sverige, inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten". Lag (2007:1419).

Med vänlig hälsning styrelsen i Brf Baronen