

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF BARONEN

2023

ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma med
Bostadsrättsföreningen BARONEN

Tid: Måndagen den 15 april 2024, kl. 18:00

Lokal: Creative House, Älvtomtagatan 12

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.
Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.
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.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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. Samtliga platser är sedan hösten 2021 utrustade med laddbox. Brandsläckare har installerats i garage för ökad säkerhet efter att laddboxar monterats.

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 1 (Brf Grevinnan) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan och styrelsen avser att upprätta en underhållsplan under 2024.

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. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 752 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 703 kr/m².

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 4 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har vid årsskiftet ingen pågående andrahandsuthyrning.

Rengöring av ventilationskanaler (OVK) har utförts.

Föreningen har beviljats ett elstöd med 53 400 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr (2 090 000 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 13.

Under Q4 2023 bestämde styrelsen att en avgiftshöjning om 10 % samt att minska amorteringar i budget för 2024, allt detta för att kompensera för rådande inflation, prishöjningar och ett förändrat ränteklimat..

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 87 (88).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-17 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Näsholm	Ledamot (Ordf.)	2024
Natela Backman	Ledamot	2024
Anders Eriksson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot	2024
John Strömberg	Ledamot	2024
Linnéa Andersson	Suppleant	2024
My Kjellsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 8 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 (52 500 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Theodor Lönnman, ordinarie.

BoRevision i Sverige AB, Åsa Axell, suppleant.

Valberedning

Maria Haglund (sammankallande)

Charlotte Edberger

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 929 794	3 739 839	3 722 720	3 714 867
Resultat efter finansiella poster	kr	-70 169	211 869	1 332 806	567 850
Soliditet	%	75	74	73	72
Likviditet	%	64	38	61	36
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	703	669	669	669
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	716		
Skuldsättning per kvm	kr	7 170	7 335	7 679	7 957
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 603	9 823	10 284	10 656
Energikostnad per kvm	kr	119	110	97	77
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,7	14,7	15,4	15,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8	13,7		
Sparande per kvm	kr	219	252	430	300
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,7	86,9		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. För att säkra finansiering av framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften inför 2024, primärt hänförligt till ökade räntekostnader.

EGET KAPITAL

	<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	646 703	2 594 126	211 869
Reservering till yttre fond			136 200	-136 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-42 554	42 554	
Balansering av föregående års resultat				211 869	-211 869
Årets resultat					-70 169
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	740 349	2 712 350	-70 169

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 712 349
Årets resultat	-70 169

2 642 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	544 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-121 456
I ny räkning balanseras	2 219 636

2 642 180

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-70 169
Dispositioner	-422 544

Årets resultat efter dispositioner -492 713

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 162 893

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Övriga rörelseintäkter

3

3 929 794

3 739 838

99 413

0

Summa rörelseintäkter

4 029 207

3 739 838

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Periodiskt underhåll

Övriga externa kostnader

Personalkostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

4

-1 715 178

-1 476 383

5

-121 456

-42 554

6

-134 200

-159 116

7

-68 993

-61 418

-1 279 084

-1 279 084

Summa rörelsekostnader

-3 318 911

-3 018 555

Rörelseresultat

710 296

721 283

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

11 328

1 905

-791 793

-511 319

Summa finansiella poster

-780 465

-509 414

Resultat efter finansiella poster

-70 169

211 869

Årets resultat

-70 169

211 869

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

-70 169

211 869

0

42 554

-544 000

-136 200

-614 169

118 223

Brf Baronen			8(17)
769628-4640			
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	173 103 127	174 333 112
Inventarier, verktyg och installationer	11	196 404	245 503
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>173 299 531</u>	<u>174 578 615</u>
Summa anläggningstillgångar		173 299 531	174 578 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra fordringar		7 594	0
Övriga fordringar	12	55 353	28 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 820	167 384
Klientmedel i SHB		1 001 325	744 685
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 121 092</u>	<u>940 418</u>
Summa omsättningstillgångar		1 121 092	940 418
Summa tillgångar		174 420 623	175 519 033

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 705 000

126 705 000

Fond för yttre underhåll

740 349

646 703

Summa bundet eget kapital

127 445 349

127 351 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 712 350

2 594 126

Årets resultat

-70 169

211 869

Summa fritt eget kapital

2 642 181

2 805 995

Summa eget kapital

130 087 530

130 157 698

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

13 517 500

28 027 500

Summa långfristiga skulder

13 517 500

28 027 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

30 050 000

16 540 000

Leverantörsskulder

116 009

223 033

Skatteskulder

1 849

2 438

Övriga skulder

14

0

1 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

647 735

567 164

Summa kortfristiga skulder

30 815 593

17 333 835

Summa eget kapital och skulder

174 420 623

175 519 033

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	710 296	721 283
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 279 084	1 279 084

Erhållen ränta	11 328	1 905
Erlagd ränta	-791 793	-511 319

1 208 915 **1 490 953**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	75 966	172 681
Ökning/minskning leverantörsskulder	-107 024	-6 809
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	78 782	60 998

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 256 639** **1 717 823**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
--	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 000 000	-2 090 000
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 000 000** **-2 090 000**

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	744 686	1 116 863
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut **1 001 325** **744 686**

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)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)
CCTV1 (skalskydd/övervakning)	10 år (t.o.m. 2027)
CCTV2 (skalskydd/övervakning)	10 år (t.o.m. 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ett fastighetslån som skall omplaceras 2024-04-28.

Styrelsen avser att upprätta en underhållsplan för fastigheten under 2024.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 187 548	3 035 844
Årsavgifter varmvatten	55 957	46 529
Årsavgifter telefoni, bredband, TV	168 000	168 000
Hyror garage	514 365	491 000
Elavgifter	10 704	4 458
Övriga intäkter	11 143	0
Brutto	3 947 717	3 745 831
Hysesförluster vakanser garage	-17 924	-5 993
Summa nettoomsättning	<u>3 929 793</u>	<u>3 739 838</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	236 097	219 688
Reparationer, löpande underhåll	224 133	110 453
Elavgifter	294 632	262 280
Uppvärmning	328 998	291 326
Vatten och avlopp	100 513	115 444
Renhållning	127 119	118 017
Försäkringar	79 384	62 684
Avgift till gemensamhetsanläggning	110 057	73 005
IT-kommunikation & TV	177 535	171 374
Övriga fastighetskostnader	12 563	14 063
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	24 147	38 050
Summa driftskostnader	<u>1 715 178</u>	<u>1 476 384</u>

*Föreningen har 2023 erhållit beslut om skattereduktion för investeringar i inventarier uppgående till 13 903 avseende räkenskapsår 2022.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Underhåll Dörrar	0	42 554
OVK	70 900	0
Armatyr Garaget	50 556	0
Summa periodiskt underhåll	<u>121 456</u>	<u>42 554</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	1 814
Kommunikation	6 631	6 855
Revision	17 200	16 600
Föreningsmöten	3 281	1 582
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 535	70 576
Övriga förvaltningskostnader	22 386	9 342
Konsultarvoden	0	7 948
Övriga externa tjänster	13 167	44 399
Summa övriga externa kostnader	<u>134 200</u>	<u>159 116</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 498	48 300
Sociala kostnader	16 495	13 118
Summa arvoden, personalkostnader	<u>68 993</u>	<u>61 418</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 681	1 798
Övriga ränteintäkter	647	107
Summa finansiella intäkter	<u>11 328</u>	<u>1 905</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	145 102 610	145 102 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 102 610	145 102 610
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 673 389	-5 443 404
Årets avskrivningar	-1 229 985	-1 229 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 903 374	-6 673 389
Utgående planenligt värde	<u>137 199 236</u>	<u>138 429 221</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 903 891	35 903 891
Utgående planenligt värde	35 903 891	35 903 891
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>173 103 127</u>	<u>174 333 112</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	108 805 000	108 805 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<u>136 805 000</u>	<u>136 805 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	3 805 000	3 805 000
	<u>136 805 000</u>	<u>136 805 000</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	53 945 000
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	53 945 000	53 945 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	489 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 270	489 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-243 767	-194 668
Årets avskrivningar	-49 099	-49 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 866	-243 767
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>196 404</u>	<u>245 503</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	30 223	2 681
Upplupna vattenavgifter	23 545	18 855
Ännu ej fakturerat	1 585	6 753
Övriga fordringar	0	60
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>55 353</u>	<u>28 349</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,92	2026-04-28	13 517 500
SEB	0,92	2024-04-28	15 780 000
SEB	4,65	2024-04-28	14 270 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 567 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 000 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-29 050 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 517 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			38 567 500

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 200
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 200</u>

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lennart Näsholm
Ordförande

Natela Backman
Ledamot

Anders Eriksson
Ledamot

Anders Lindqvist
Ledamot

John Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

BoRevision i Sverige AB

Theodor Lönnman
Revisor

Deltagare

LENNART NÄSHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Näsholm

Lennart Näsholm

2024-02-09 19:40:51 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.233.133.87

ANDERS LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Lindqvist

Anders Lindqvist

2024-02-21 06:06:36 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.79.237.198

ANDERS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Ingemar Eriksson

Anders Eriksson

2024-02-20 08:27:23 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 130.243.96.180

JOHN STRÖMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Pierre Stefan Strömberg

John Strömberg

2024-02-20 09:29:17 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.228.238.180

NATELA BACKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Natela Backman

Natela Backman

2024-02-20 07:54:19 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.227

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-02-21 08:31:42 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman	Datum
Theodor Lönnman	Leveranskanal: E-post IP-adress: 4.245.118.122

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baronen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baronen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

THEODOR LÖNNMAN Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-02-21 08:33:11 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman	Datum
Theodor Lönnman	Leveranskanal: E-post IP-adress: 4.245.118.122