Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Baronen får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- tilläggsupplysningar 10

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

Föreningens 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 2017och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts 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 JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 mars 2019. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 april 2019 är Egeryds Fastighetsförv. Örebro AB.

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

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 1 477 500 kronor (845 000 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.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fem (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

De fyra föreningarna i Gulsippan har fortsatt förbättrat skalskyddet.
Gemensamt har föreningarna, avseende garaget, satt in kameraövervakning och snabbstängande garageport.
Brf Baronen har dessutom installerat tagglösning för entréerna samt porttelefoni.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	441	504
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 254	595
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 695	1 099
Årets amorteringar tkr	-1 478	-845
Årets likviditetsöverskott tkr	217	254

Nyckeltal

		2018	2017
Nettoomsättning	tkr	3 700	2 767
Resultat efter finansiella poster	tkr	441	504
Soliditet	%	71	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	39 420	39 686
Lån per kvm boarea	kr	11 378	11 704
Genomsnittlig skuldränta	%	1,23	1,18
Fastighetens belåningsgrad	%	29	29

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 220 000	0	0	0	503 539
Ökning av medlemsinsatser	88 485 000				
Omklassificering	-50 683 000	50 683 000			
Disposition av föregående års resultat			102 083	401 456	-503 539
Årets resultat					441 495
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	102 083	401 456	441 495

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 699 612	2 949 645
Summa rörelseintäkter		**3 699 612**	**2 949 645**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 206 030	-908 213
Övriga externa kostnader	4	-114 542	-491 660
Personalkostnader	5	-52 806	-11 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 253 589	-594 765
Summa rörelsekostnader		**-2 626 967**	**-2 005 888**
Rörelseresultat		***1 072 645***	***943 757***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 263	4 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 413	-445 020
Summa finansiella poster		**-631 150**	**-440 218**
Resultat efter finansiella poster		***441 495***	***503 539***
Årets resultat		***441 495***	***503 539***

Resultaträkningen omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 9 månader (2017-04-01--2017-12-31).

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 705 000	126 705 000
Fond för yttre underhåll		102 083	0
Summa bundet eget kapital		*126 807 083*	*126 705 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 456	0
Årets resultat		441 495	503 539
Summa fritt eget kapital		*842 951*	*503 539*
Summa eget kapital		**127 650 034**	**127 208 539**
		–	–
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 12	49 932 500	51 410 000
Summa långfristiga skulder		**49 932 500**	**51 410 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 690 000	1 690 000
Leverantörsskulder		150 163	256 191
Skatteskulder		198 780	197 200
Övriga skulder	13	0	1 151 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 526	440 894
Summa kortfristiga skulder		**2 568 469**	**3 735 876**
Summa eget kapital och skulder		**180 151 003**	**182 354 415**

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 996 904	2 247 678
Hyror garage	486 000	364 500
Vattenavgifter	64 356	47 096
Telefoni, bredband, TV	147 840	110 880
Övriga intäkter	5 412	182 191
Brutto	3 700 512	2 952 345
Hyresförluster vakanser garage	-900	-2 700
Summa nettoomsättning	**3 699 612**	**2 949 645**

Resultaträkningens jämförelseår omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 9 månader (2017-04-01--2017-12-31).

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	157 883	89 576
Reparationer, löpande underhåll	121 319	22 294
Elavgifter	124 121	95 705
Uppvärmning	267 268	126 668
Vatten och avlopp	71 113	61 835
Renhållning	87 594	58 197
Försäkringar	25 342	18 592
Avgift till gemensamhetsanläggning	175 822	128 959
IT-kommunikation & TV	148 277	109 188
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 290	197 200
Summa driftskostnader	**1 206 029**	**908 214**

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 741 580	0
Omklassificering	2 004 529	142 741 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 746 109	142 741 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-594 765	0
Årets avskrivningar	-1 206 218	-594 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 800 983	-594 765
Utgående planenligt värde	142 945 126	142 146 815
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 908 420	0
Omklassificering	-2 004 529	37 908 420
Utgående planenligt värde	35 903 891	37 908 420
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**178 849 017**	**180 055 235**
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	67 729 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
	84 529 000	44 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 800 000	41 800 000
Lokaler	2 729 000	3 000 000
	84 529 000	44 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	53 945 000
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	**53 945 000**	**53 945 000**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
SEB	1,11	2020-04-28	17 355 000
SEB	1,06	2021-04-28	16 917 500
SEB	1,53	2022-04-28	17 350 000

Summa:	51 622 500
Avgår kortfristig del	-1 690 000
Summa skulder till kreditinstitut	49 932 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	43 172 500

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld entreprenörer	0	1 151 591
Summa övriga kortfristiga skulder	**0**	**1 151 591**

Örebro 2019-03-20
Bostadsrättsföreningen Baronen

Gunnar Ingberg
Ordförande

Emma Melkersson
Ledamot

Anders Lindqvist
Ledamot

Magnus Appelgren
Ledamot

Patrik Malmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09.

Deloitte

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baronen
organisationsnummer 769628-4640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baronen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

CB

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baronen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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.

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.

Umeå 4 april 2019

Deloitte AB

Camilla Backlund
Auktoriserad revisor