

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Baronen  
Org nr: 749200-1479



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Baronen får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 59 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baronen 1 i Halmstad kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter uppförda. Fastighetens adress är Stenvinkelsgatan 15 i Halmstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	6
2 rum och kök	5
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	9
Antal p-platser	9

Total tomtarea	1 076 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 661 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	25 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Telenor	TV
Anticimex	Trygghetsförsäkring
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring samt bostadstillägg

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 333 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 201 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 333 tkr (201 kr/m<sup>2</sup>) i enlighet med den 30-åriga underhållsplanen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Målning	9 334

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Josefsson	Ordförande	2020
Henrik Runeson	Sekreterare	2021
Kajsa Bjerke	Vice ordförande	2021
Joel Wallin	Ledamot	2021
Ulf Moberg	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jonatan Axelsson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunnel Bengtsson	Förtroendevald revisor	2020
Gunvor Petersson	Förtroendevald revisor	2020

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

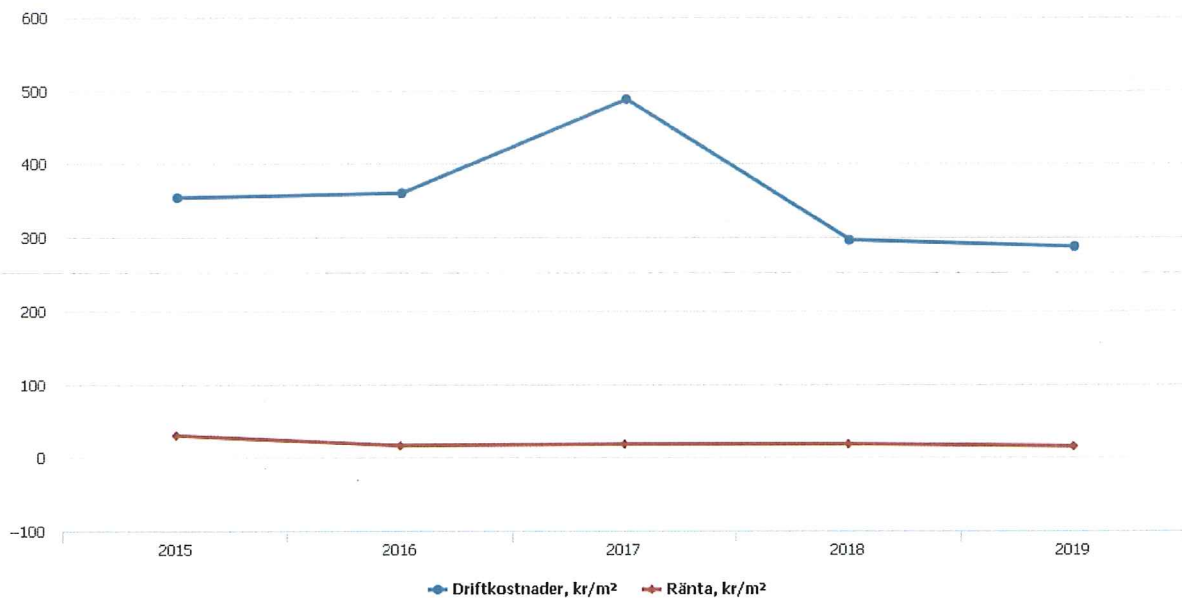
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 556 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	961	935	917	887	873
Resultat efter finansiella poster	204	162	-197	-6	-64
Soliditet %	40	33	28	32	32
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	287	296	488	360	354
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	15	18	18	16	30



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 085	0	0	590 321	68 028	162 421
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					162 421	-162 421
Reservering underhållsfond				333 379	-333 379	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 152	11 152	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						203 643
<b>Vid årets slut</b>	<b>186 085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>912 548</b>	<b>-91 778</b>	<b>203 643</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	230 449
Årets resultat	203 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-333 379
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 152
<b>Summa</b>	<b>111 864</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **111 864**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	961 380	934 869
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 591	9 721
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>970 971</b>	<b>944 590</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-476 540	-491 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 245	-127 411
Personalkostnader	Not 6	-75 348	-79 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-58 783	-58 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-743 916</b>	<b>-757 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 054</b>	<b>187 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-23 412	-24 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 412</b>	<b>-24 966</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 643</b>	<b>162 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>203 643</b>	<b>162 421</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	2 549 649	2 608 432
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 549 649</b>	<b>2 608 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 549 649</b>	<b>2 608 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 755	1 188
Övriga fordringar	Not 11	18 416	15 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 850	19 373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 511</b>	<b>35 821</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	671 734	429 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>671 734</b>	<b>429 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>707 245</b>	<b>464 855</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 256 894</b>	<b>3 073 287</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	186 085	186 085	
Fond för yttre underhåll	912 549	590 321	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 098 634</b>	<b>776 406</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-91 779	68 028	
Årets resultat	203 643	162 421	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>111 864</b>	<b>230 449</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 210 497</b>	<b>1 006 855</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 860 000	1 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 860 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 000	40 000
Leverantörsskulder		0	26 806
Övriga skulder	Not 15	747	1 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	145 650	98 405
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>186 397</b>	<b>166 432</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 256 894</b>	<b>3 073 287</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	922 980	896 064
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, p-platser	37 700	37 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-345
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>961 380</b>	<b>934 869</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 792	7 261
Fakturerade kostnader	0	360
Övernattningslägenheten	1 600	2 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter*	1200	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 591</b>	<b>9 721</b>

\*felperiodiserad, endast 120 kr avser 2019

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-11 152	-6 406
Reparationer	-29 340	-60 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 048	-32 088
Försäkringspremier	-15 213	-14 771
Kabel- och digital-TV	-12 150	-15 738
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 928	-2 955
Serviceavtal	-12 669	-9 566
Obligatoriska besiktningar	-25 254	-9 613
Bevakningskostnader	-8 503	-4 160
Snö- och halkbekämpning	-14 556	-22 031
Förbrukningsinventarier	0	-1 198
Vatten	-48 983	-51 179
Fastighetsel	-39 443	-39 582
Uppvärmning	-174 625	-172 477
Sophantering och återvinning	-48 677	-49 362
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-476 540</b>	<b>-491 388</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-113 515	-111 472
Övriga förvaltningskostnader	-2 282	0
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 095	-4 779
Kontorsmateriel	0	-339
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-7 803	-8 821
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-133 245</b>	<b>-127 411</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 696	-21 360
Styrelsearvoden	-18 500	-20 000
Sammanträdesarvoden	-18 560	-14 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-8 000
Pensionskostnader	0	-613
Sociala kostnader	-10 592	-15 448
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 348</b>	<b>-79 621</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 998	-31 998
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 785	-26 785
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-58 783</b>	<b>-58 783</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-23 159	-24 980
Räntekostnader till kreditinstitut	-253	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-23 412</b>	<b>-24 980</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 965 116	2 965 116
Mark	138 000	138 000
Anslutningsavgifter	170 900	170 900
Tillkommande utgifter	716 127	716 127
	<b>3 990 143</b>	<b>3 990 143</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 990 143</b>	<b>3 990 143</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Byggnader	-853 673	-821 676
Anslutningsavgifter	-170 900	-170 900
Tillkommande utgifter	-357 138	-330 352
	<b>-1 381 711</b>	<b>-1 322 928</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-31 998	-31 998
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 785	-26 785
	<b>-58 783</b>	<b>-58 783</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 440 494</b>	<b>-1 381 711</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 549 649</b>	<b>2 608 432</b>

**Varav**

Byggnader	2 079 445	2 111 442
Mark	138 000	138 000
Tillkommande utgifter	332 204	358 990

**Taxeringsvärden**

Bostäder	25 400 000	18 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 400 000</b>	<b>18 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>15 200 000</i>	<i>11 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>6 200 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	139	1 099
Skattekonto	18 277	14 161
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 416</b>	<b>15 260</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	15 213
Förutbetalda driftkostnader	4 343	4 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 507	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>19 850</b>	<b>19 373</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	996	696
Transaktionskonto	670 738	428 338
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>671 734</b>	<b>429 034</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	1 900 000	1 940 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 860 000</b>	<b>1 900 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-03-30	1 940 000,00	0,00	40 000,00	1 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>1 940 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>1 900 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 700 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	747	261
Avräkning hyror och avgifter	0	960
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>747</b>	<b>1 221</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	3 888	3 080
Upplupna sociala avgifter	0	2 389
Upplupna elkostnader	6 934	6 645
Upplupna vattenavgifter	4 308	4 397
Upplupna värmekostnader	41 280	42 420
Upplupna kostnader för renhållning	7 359	3 846
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	465	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 417	23 223
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>145 650</b>	<b>98 405</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 432 000	2 432 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsens underskrifter

HOLMSTAD

Ort och datum: 2020-03-30



Jan Josefsson



Kajsa Bjerke



Ulf Moberg



Henrik Runesson



Joel Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2020-03-30



Gunnel Bengtsson  
Förtroendevald revisor



Gunvor Petersson  
Förtroendevald revisor





**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARONEN  
I HALMSTAD GÄLLANDE RÄKENSKAPSÅRET 2019.**

Undertecknade utsedda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkningarna, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Halmstad 2020-03-27



Gunnel Bengtsson  
Av föreningen utsedd revisor



Gunvor Petersson  
Av föreningen utsedd revisor