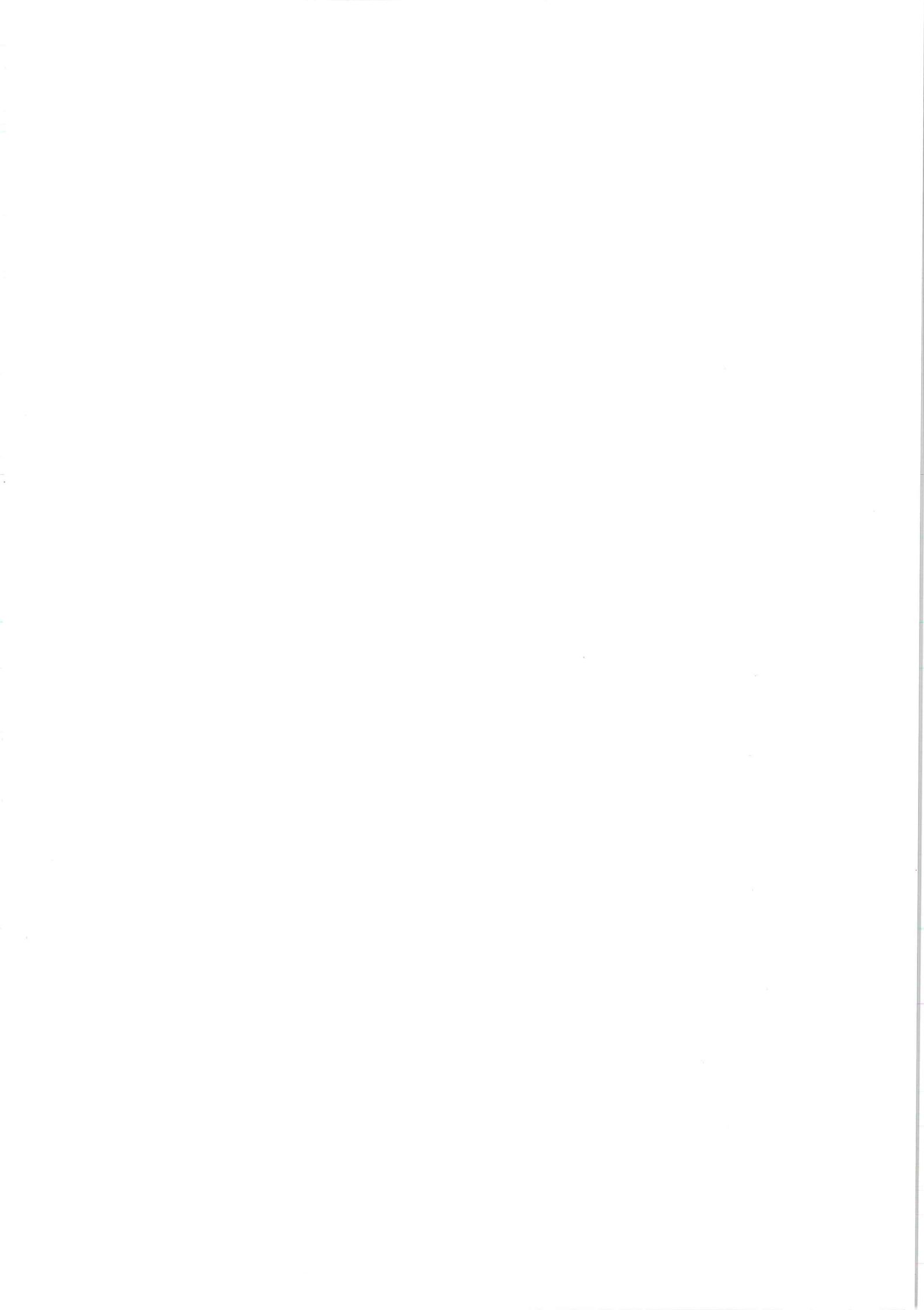

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Baronen
Org nr: 749200-1479





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Baronen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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.

Årets resultat är något högre än föregående år, tack vare ökade intäkter i form av höjda avgifter men framför allt minskade driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 59 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Baronen 1 i Halmstad kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförd. 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

Total tomtarea 1 076 m²

Total bostadsarea 1 661 m²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal carport	9
Antal p-platser	9

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 11 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 208 tkr för de kommande 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 340 tkr (205 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 340 tkr (205 kr/m²).

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Josefsson	Ordförande	2022
Kajsa Bjerke	Vice ordförande	2021
Joel Vallin	Ledamot	2021
Henrik Runeson	Ledamot	2021
Ulf Moberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Axelsson	Suppleant	2021
Anna Ek	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Bengtsson	Förtroendevald revisor	2021
Gunvor Petersson	Förtroendevald revisor	2021

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

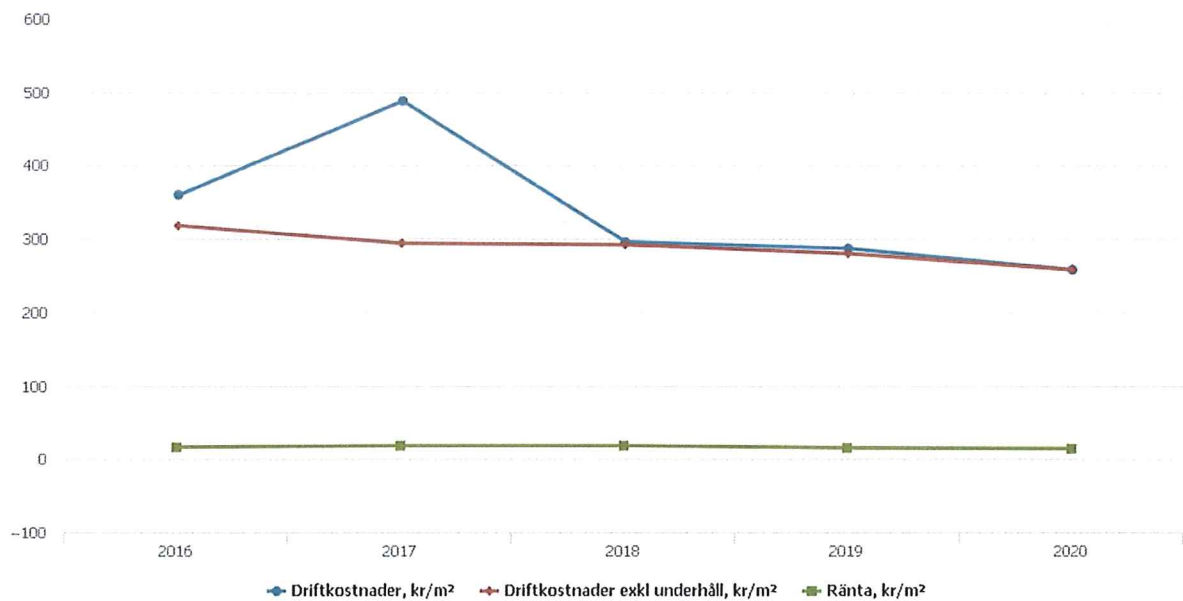
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 567 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	980	961	935	917	887
Resultat efter finansiella poster	266	204	162	-197	-6
Soliditet %	42	40	33	28	32
Driftkostnader, kr/m ²	258	287	296	488	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	258	280	292	294	318
Ränta, kr/m ²	14	15	18	18	16



Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	912 549	-91 779	203 643
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					203 643	-203 643
Reservering underhållsfond				340 254	-340 254	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						266 449
Vid årets slut	186 085	0	0	1 252 803	-228 390	266 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	111 864
Årets resultat	266 449
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 254
Summa	38 059

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **38 059**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	980 448	961 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 112	9 591
Summa rörelseintäkter		982 560	970 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-427 878	-476 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 821	-133 245
Personalkostnader	Not 6	-82 881	-75 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-58 783	-58 783
Summa rörelsekostnader		-692 362	-743 916
Rörelseresultat		290 198	227 054
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-23 749	-23 412
Summa finansiella poster		-23 749	-23 412
Resultat efter finansiella poster		266 449	203 643
Årets resultat		266 449	203 643

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 490 866	2 549 649
Summa materiella anläggningstillgångar		2 490 866	2 549 649
Summa anläggningstillgångar		2 490 866	2 549 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 805	-2 755
Övriga fordringar	Not 10	21 433	18 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 679	19 850
Summa kortfristiga fordringar		67 307	35 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	953 125	671 734
Summa kassa och bank		953 125	671 734
Summa omsättningstillgångar		1 020 432	707 245
Summa tillgångar		3 511 298	3 256 894

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	186 085	186 085	
Fond för yttre underhåll	1 252 803	912 549	
Summa bundet eget kapital	1 438 888	1 098 634	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-228 390	-91 779	
Årets resultat	266 449	203 643	
Summa fritt eget kapital	38 059	111 864	
Summa eget kapital	1 476 946	1 210 497	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 860 000
Summa långfristiga skulder		0	1 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 860 000	40 000
Leverantörsskulder		4 124	0
Skatteskulder		1 109	0
Övriga skulder	Not 14	970	747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	168 149	145 650
Summa kortfristiga skulder		2 034 352	186 397
Summa eget kapital och skulder		3 511 298	3 256 894

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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
Standardförbättringar	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	941 448	922 980
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, p-platser	37 800	37 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-500
Summa nettoomsättning	980 448	961 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 411	6 792
Övernattningslägenhet	400	1 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Påminnelseavgifter	300	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	2 112	9 591

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-11 152
Reparationer	-11 192	-29 340
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-17 407	-15 213
Kabel- och digital-TV	-16 516	-12 150
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 258	-2 928
Serviceavtal	-5 793	-12 669
Obligatoriska besiktningar	-6 614	-25 254
Bevakningskostnader	-8 851	-8 503
Snö- och halkbekämpning	-8 669	-14 556
Förbrukningsinventarier	-7 532	0
Fordons- och maskinkostnader	-209	0
Vatten	-52 077	-48 983
Fastighetsel	-36 752	-39 443
Uppvärmning	-169 006	-174 625
Sophantering och återvinning	-50 792	-48 677
Yttre och inre skötsel/städ utöver avtal	-915	0
Summa driftskostnader	-427 878	-476 540

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-115 040	-113 515
Övriga förvaltningskostnader	-1 733	-2 282
Kreditupplysningar	-420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-946	-8 095
Representation	-1 881	0
Kontorsmateriel	-1 200	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-7 803
Summa övriga externa kostnader	-122 821	-133 245

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 696	-21 696
Styrelsearvoden	-21 500	-18 500
Sammanträdesarvoden	-19 600	-18 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-13 885	-10 592
Summa personalkostnader	-82 881	-75 348

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 998	-31 998
Avskrivningar Standardförbättringar	-26 785	-26 785
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-58 783	-58 783

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-23 563	-23 159
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-186	-253
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-23 749	-23 412

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 965 116	2 965 116
Mark	138 000	138 000
Standardförbättringar	716 127	716 127
	3 819 243	3 819 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 819 243	3 819 243

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-885 671	-853 673
Standardförbättringar	-383 923	-357 138
	-1 269 594	-1 210 811
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-31 998	-31 998
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 785	-26 785
	-58 783	-58 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 328 377	-1 269 594

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	2 490 866	2 549 649
Byggnader	2 047 447	2 079 445
Mark	138 000	138 000
Standardförbättringar	305 419	332 204

Taxeringsvärden

Bostäder	25 400 000	25 400 000
Totalt taxeringsvärde	25 400 000	25 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	139
Skattekonto	21 433	18 277
Summa övriga fordringar	21 433	18 416

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 031	0
Förutbetalda driftkostnader	4 508	4 343
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 888	15 507
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 114	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 138	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 679	19 850

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	996
Transaktionskonto	953 125	670 738
Summa kassa och bank	953 125	671 734

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 860 000	1 900 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 820 000	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 860 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-03-30	1 900 000,00	0,00	40 000,00	1 860 000,00
Summa			1 900 000,00	0,00	40 000,00	1 860 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har ett lån med villkorsändringsdag under nästa räkenskapsår, som klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	970	747
Summa övriga skulder	970	747

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	4 512	3 888
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 244	0
Upplupna elkostnader	9 008	6 934
Upplupna vattenavgifter	8 593	4 308
Upplupna värmekostnader	50 281	41 280
Upplupna kostnader för renhållning	4 261	7 359
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	633	465
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 617	75 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 149	145 650

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 432 000	2 432 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD 20/4 -21

Ort och datum

Jan Josefsson

Jan Josefsson

Joel Vallin

Joel Vallin

Ulf Moberg

Ulf Moberg

Kajsa Bjerke

Kajsa Bjerke

Henrik Runeson

Henrik Runeson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Gunnel Bengtsson

Gunnel Bengtsson
Förtroendevald revisor

Gunvor Petersson

Gunvor Petersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Baronen i Halmstad gällande räkenskapsåret 2020

Undertecknade utsedda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsen förvaltning räkenskapsåret 2020.

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 styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Halmstad 2021-04-16


Gunnel Bengtsson

Av föreningen utsedd revisor


Gunvor Petersson

Av föreningen utsedd revisor