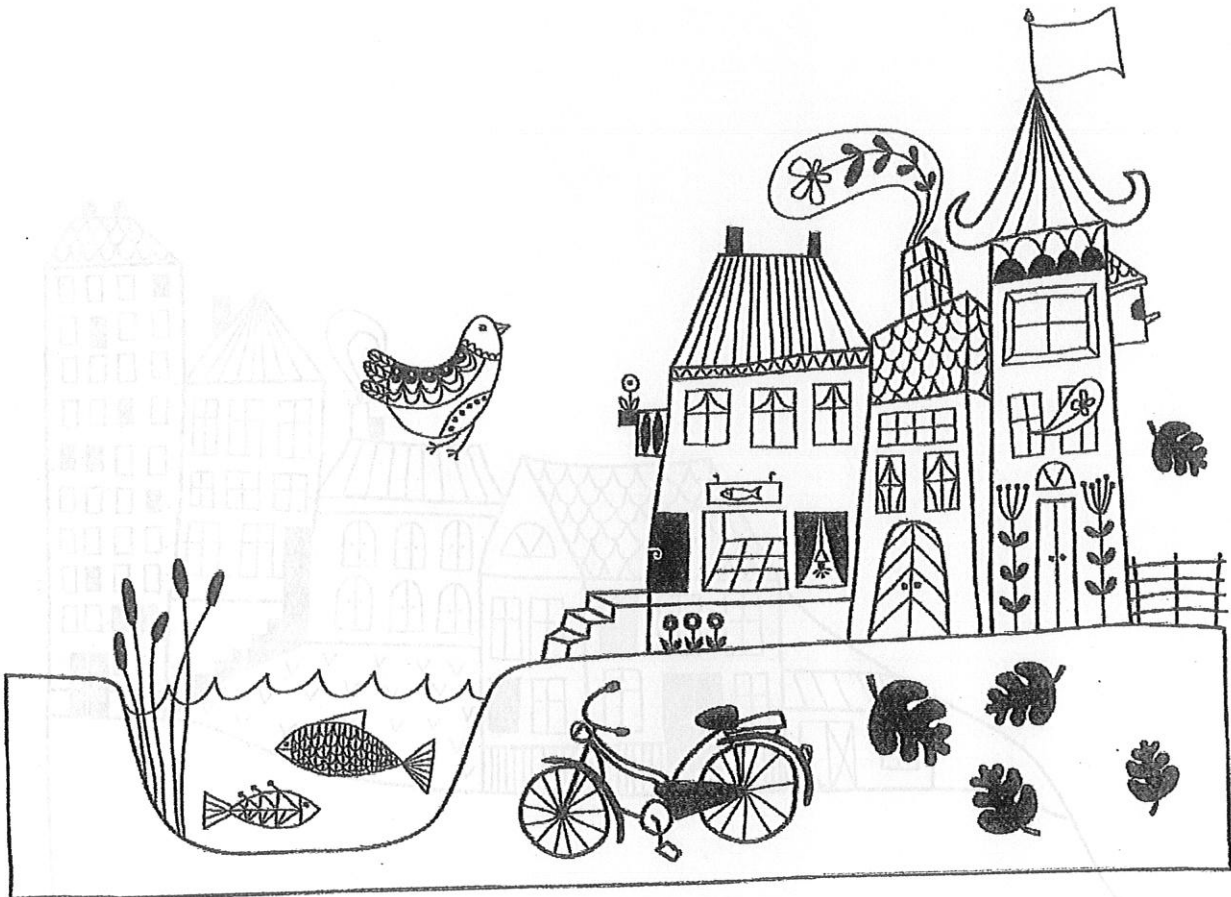


Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Baronen
Org nr: 749200-1479



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



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

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 84 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Asbestsanering	163
Rörisolering samt byte av rör och avtappningsventiler	161

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joel Wallin	Ordförande	Stämman	2019
Kaisa Larsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Henrik Söderlund	Sekreterare	Stämman	2018
Ingrid Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Henrik Runeson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Bengtsson	Stämman	2019
Jan Josefsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Gunnel Bengtsson	Revisor	Stämman
Gunvor Petersson	Revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Kajsa Bjerke	Stämman
Johan Frilander	Stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3).

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 529 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	917	887	873	846	844
Årets resultat	-197	-6	-64	181	178
Resultat exklusive avskrivningar	-138	69	11	220	216
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	66	66	54	54
Soliditet %	28	32	32	34	30
Likviditet %	149	228	235	386	298

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt		
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början		186 085	629 908	231 806	-6 174
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 174	6 174
Reservering underhållsfond			140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-323 181	323 181	
Årets resultat					-197 391
Vid årets slut		186 085	446 727	409 013	-197 391

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	225 832
Årets resultat	-197 391
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 181
Summa	211 622

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 211 622

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

Resultaträkning

Fjärrövervak

Belopp i kr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	917 272	883 562
Övriga rörelseintäkter	4 637	2 960
Summa rörelseintäkter	921 909	886 522
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	-810 990	-597 860
Övriga externa kostnader	-124 250	-119 143
Personalkostnader	-95 641	-75 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-58 783	-74 726
Summa rörelsekostnader	-1 089 664	-866 848
Rörelseresultat	-167 755	19 674
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29 636	-25 997
Summa finansiella poster	-29 636	-25 848
Resultat efter finansiella poster	-197 391	-6 174
Arets resultat	-197 391	-6 174

Resultatdisposition

För beslutningarna följande finns följande medel

Summa	211 632
Arets resultat	-197 391
Förändringar i eget kapital	14 241
Arets resultat	-197 391
Förändringar i eget kapital	14 241
Summa	211 632

Övriga förändringar i eget kapital till följd av beslut

Förändringar i eget kapital

Vid beräkning av resultatet för året har följande förändringar gjorts i jämförelse med tidigare års resultat: Förändringar i eget kapital till följd av beslut

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 667 215	2 725 998
Summa materiella anläggningstillgångar		2 667 215	2 725 998
Summa anläggningstillgångar		2 667 215	2 725 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	350	50
Övriga fordringar	Not 11	11 355	9 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 491	32 727
Summa kortfristiga fordringar		41 196	42 127
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	325 327	485 150
Summa kassa och bank		325 327	485 150
Summa omsättningstillgångar		366 523	527 276
Summa Tillgångar		3 033 738	3 253 274

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	186 085	186 085
Fond för yttre underhåll	446 727	629 908
Summa bundet eget kapital	632 812	815 993
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	409 013	231 806
Årets resultat	-197 391	-6 174
Summa fritt eget kapital	211 622	225 632
Summa eget kapital	844 434	1 041 625
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 940 000
Summa långfristiga skulder		1 940 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 000
Leverantörsskulder	Not 16	32 904
Skatteskulder	Not 17	212
Övriga skulder	Not 18	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	175 387
Summa kortfristiga skulder		249 303
Summa Eget kapital och Skulder	3 033 738	3 253 274

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. 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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	
Utläsningskostnader	-273 187	-70 084	
Konsumtion	-84 038	-82 938	
Fackhushållsavgift och fastighetskostnader	-31 660	-30 663	
Fackhushållsavgifter	-14 177	-13 063	
Kabel- och digital-TV	-12 412	-12 412	
Systematiskt brandskyddsarbete (brandvarnare)	0	-10 248	
Serviceavtal (Antimax)	-12 252	-10 209	
Beställningar och service	-12 483	-20 284	
Sto- och halkbekämpning	-2 302	-1 948	
Förbrukningsinventurer	-20 036	-23 289	
Vatten	24 027	26 207	
Fackhushåll	-12 041	-12 273	
Förbrukning	-40 227	-41 272	
Schaktning och återvinning			
Summa driftkostnader	-170 090	-207 880	

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	878 422	844 562
Hyror, p-platser	37 650	37 800
Hyror, förråd	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	917 272	883 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 120	0
Fakturerade kostnader (Inkasso)	0	360
Uthyrningsrum	1 400	2 600
Återbäring från Länsförsäkringar	2 117	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 637	2 960

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-323 181	-70 084
Reparationer	-84 038	-92 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 560	-30 663
Försäkringspremier	-14 477	-13 065
Kabel- och digital-TV	-15 435	-15 449
Systematiskt brandskyddsarbete (brandvarnare)	0	-10 548
Serviceavtal (Anticimex)	-9 434	0
Besiktningar och service	-15 959	-16 599
Snö- och halkbekämpning	-12 382	-20 894
Förbrukningsinventarier	-2 395	-1 944
Vatten	-50 636	-63 799
Fastighetsel	-34 087	-36 267
Uppvärmning	-177 080	-183 873
Sophantering och återvinning	-40 327	-41 738
Summa driftkostnader	-810 990	-597 860

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode, ekonomi	-109 953	-106 132
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	-1 830	0
Övriga externa kostnader	-10 003	-13 011
Summa övriga externa kostnader	-124 250	-119 143

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lön till städpersonal inkl semesterlön	-19 748	-20 100
Styrelsearvoden	-20 000	-14 000
Sammanträdesarvoden	-30 200	-19 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-6 000
Övrig ersättning	0	-1 200
Pensionskostnader	-623	0
Sociala kostnader	-20 070	-14 219
Summa personalkostnader	-95 641	-75 119

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 998	-36 168
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 785	-38 558
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-58 783	-74 726

Not 8 Räntekostnader och liknande poster		
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-29 637	-25 997
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-29 637	-25 997
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 965 116	3 069 541
Mark	138 000	138 000
Anslutningsavgifter	170 900	180 000
Tillkommande utgifter	716 127	611 702
	3 990 143	3 999 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 990 143	3 999 243
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-789 678	-761 893
Anslutningsavgifter	-170 900	-180 000
Tillkommande utgifter	-303 567	-256 626
	- 1 264 145	- 1 198 519
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-31 998	-36 168
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 785	-38 558
	- 58 783	- 74 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 322 928	- 1 273 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 667 215	2 725 998
Varav		
Byggnader	2 143 440	2 271 480
Mark	138 000	138 000
Tillkommande utgifter	385 775	316 518
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 800 000	11 800 000
Mark	6 200 000	6 200 000
Totalt taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000
Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	350	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	350	50

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 627	2 755
Skattekonto	9 728	4 158
Andra kortfristiga fordringar	0	2 437
Summa övriga fordringar	11 355	9 350

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 771	14 477
Förutbetalda driftkostnader	0	3 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 720	14 470
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 491	32 727

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Transaktionskonto	322 327	482 150
Summa kassa och bank	325 327	485 150

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	1 980 000	2 020 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 940 000	1 980 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27 %	2019-09-30	2 020 000,00	0,00	40 000,00	1 980 000,00
Summa			2 020 000,00	0,00	40 000,00	1 980 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	40 000	40 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	40 000	40 000

Not 16 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	32 904	32 101
Summa leverantörsskulder	32 904	32 101

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	212	204
Summa skatteskulder	212	204

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	620	921
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Summa övriga skulder	800	921

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	1 200	3 843
Upplupna sociala avgifter	377	1 207
Upplupna elkostnader	2 964	6 243
Upplupna vattenavgifter	4 652	8 544
Upplupna värmekostnader	47 830	53 012
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 020	10 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 344	70 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 387	158 423

Not 21 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	2 432 000	2 432 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

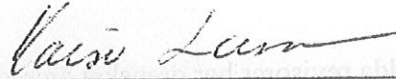
Styrelsens underskrifter

Halmstad, 2018-04-16

Ort och datum



Joel Wallin



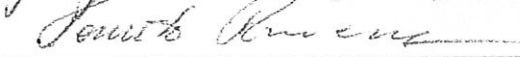
Kaisa Larsson



Henrik Söderlund, ersätts av Jan Josefsson



Ingrid Johansson

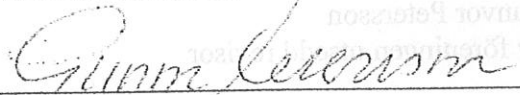


Henrik Runeson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10



Gunnel Bengtsson
Förtroendevald revisor



Gunvor Petersson
Förtroendevald revisor

Halmstad 2018-04-10



REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARONEN

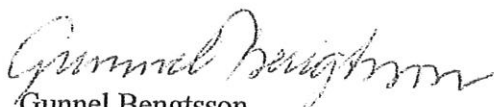
I HALMSTAD GÄLLANDE RÄKENSKAPSÅRET 2017.

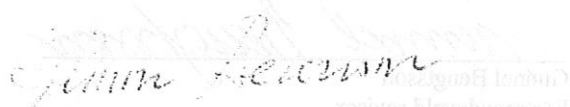
Undertecknade utsedda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning räkenskapsåret 2017.

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 2017.

Halmstad 2018-04-10


Gunnel Bengtsson
Av föreningen utsedd revisor


Gunvor Petersson
Av föreningen utsedd revisor