



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Baronen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-01-16 och nuvarande stadgar beslutades vid föreningsstämma i juni 2023 samt vid extra föreningsstämma i oktober 2023, men var per 2023-12-31 ännu inte registrerade vid Bolagsverket. Detta skedde först under första halvåret 2024.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄDELMAN MINDRE 20	1976	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners (Folksam).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 066 kvm och 5 lokaler om 324 kvm, varav 20 kvm utgörs av biyta.

Byggnadernas totalyta är 3 390 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Wigen Andersson	Ordförande
Kjell Sköldberg	Fastighetsansvarig
Mattias Gadd	Ekonomiansvarig
Cajsa Browall	Styrelseledamot
Matthieu Sainte-Beuve	Styrelseledamot
Petra Skytte Ervanius	Suppleant

### Valberedning

Kareem Shawwaf, sammankallande

Lena Geijer

Richard Zetterberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Håkan Daniels Extern revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10. Fastställande av uppdatering av bostadsrättsföreningens stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av hjärtstartare  
Installation av tak över dörrar till innergården  
Ny, uppgraderad torktumlare i tvättstugan  
Installation av vattenburen värme i samlingsrummet, vilket för tillfället fungerar som lektrum  
Påbörjan av totalrenovering av stick till avloppsstammar samt huvudstammar i såväl lägenheter som källare
- 2022** ● Installation av ny fläkt ovanför tvättstugan  
Ytterligare uppgradering av värmeanläggningen - Injustering av radiator- och stamreglerventiler samt montering av nya termostater i samtliga lägenheter
- 2021** ● Installation av nytt låssystem i hela fastigheten  
Genomgång av stuprännor, gårdssidan, inkl. installation av lövavskiljare och brunnsutkastare  
Uppgradering av värmeanläggningen - Nytt expansionskärl, installation av avgasare samt värmeregulator med trådlösa inomhusgivare i samtliga lägenheter  
Installation av ny utebelysning på innergården  
Installation av brandlarm på samtliga vindar - Kopplat direkt till larmcentral för omedelbar åtgärd  
Installation av ny fläkt ovanför soprummet/sopsugen  
Installation av råttstoppare i delar av rorstamsystemet
- 2020** ● Renovering av återvinningsrummet  
Armatyr- & elinstallation, vind och övre trapphus  
Målning tak - hela fastigheten  
Ny torktumlare och mangel i tvättstuga  
Ny hissinstallation Grevg. 6
- 2019** ● Förbättrad taksäkerhet
- 2017-2018** ● Kartering av fastighetens ventilation

- 2017** ● Installation av spaltventiler - OVK-krav  
Stamspolning;lägenheter och gårdsbrunn
- 2016** ● Renovering källsorteringsrum  
Renovering fd grovsoprum  
Ommålning snickerier  
Renovering tvättstugan - exkl maskiner  
Renovering 2 st cykelrum
- 2015** ● Nytt torkskåp tvättstuga - Ny installation
- 2013** ● Installation av sopsug - Ny installation
- 2011** ● Renovering av rökgaskanaler - Efter en besiktning som visade att vissa rökgaskanaler var otäta renoverades merparten av dessa  
Dragning av fiberkabel till fastighet samt LAN-nätverk draget till samtliga lägenheter -  
Bredbandbolaget installerade detta nätverk kostnadsfritt för föreningen mot att få ensamrätt att sälja TV-, telefoni- och bredbandstjänster till föreningens medlemmar under en femårsperiod  
Entréportar - Renovering  
Ytterfönster mot gatan - Renovering  
Renovering av fasad (inkl. stuckaturer)
- 2010** ● Byte av rörstamskrökar i källarplan - Efter en genomgång byttes de krökar som var slitna  
Spolning av rörstammar
- 2008** ● Fjärrvärmeundercentral - En ny undercentral installerades
- 1997** ● Fasad mot gården - Renovering  
Trapphus - Renovering
- 1986** ● Omläggning av tak
- 1974** ● Elstambyte  
Rörstambyte

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av s.k. värmekabel på taken, gatu- och gårdssida; för undvikande av snö- och isbildning  
Renovering, komplettering och målning av gemensamma fönster, inkl. dörrar till innergården
- 2024-2026** ● Fortsättning och avslutning av totalrenovering av stick till avloppsstammar och huvudstammar (re-lining) i lägenheter och gemensamma utrymmen

### Avtal med leverantörer

Jour- och teknisk förvaltning	Securitas
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Lägenhetsförteckning	Sbc
Värme-/undercentral, 3 ggr/år	Energikonsult P.A. AB
Service av hissar	Kone AB
Städning	L&J Byggproffs AB
Brandsäkerhet	Verisure Sverige AB
Licensavtal för låssystem i fastigheten	Kungslås

### Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen har under året överfört ett hyreskontrakt i första hand till andrahandshyresgästen, där den tidigare hyresgästen sedan länge beviljats att hyra ut lokalen i andra hand. I samband med detta har föreningen erhållit en något högre hyra för denna lokal.

Uthyrningen av föreningens hyreslokaler förefaller vara stabil med en i förhållande till lokalernas beskaffenhet och ändamålsenlighet fullt tillfredsställande hyresnivå.

Föreningen upplåter sedan länge takplats för mobilmaster till Telia. Telia konsumerar knappt 50 % av föreningens totala vattenkonsumtion och drygt 50 % av elkonsumtionen, vilket debiteras Telia årsvis i efterhand.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens årsavgifter var under 2023 oförändrade (senaste ändringen/höjningen av årsavgifterna skedde per 1 januari 2019). Årsavgifterna höjdes dock per 1 januari 2024 med 5 % till följd av det generellt ökade kostnadsläget. Detta förespeglades föreningens medlemmar redan i årsredovisningen för 2022 och i samband med föreningsstämman i juni 2023. Huruvida en ytterligare höjning i närtid behövs är i allt väsentligt avhängigt uppdateringen av föreningens underhållsplan, vilket just nu är pågående. I vilket fall kommer en eventuell höjning vara relativt marginell och i samma storleksordning som den höjning som skedde per 1 januari 2024.

En uppdaterad underhållsplan kommer presenteras till föreningsstämman, som är planerad att hållas den 11 juni 2024, för beslut.

Under året har tak över dörrarna till innergården installerats. Även en hjärtstartare, en ny uppgraderad torktumlare i tvättstugan samt vattenburen värme i samlingsrummet, som för tillfället fungerar som lekrum, har installerats.

En totalreovering av stick till avloppsstammar samt huvudstammar har under året påbörjats i lägenheter och källare. Detta arbete planeras att fortsätta och avslutas under åren 2024-2026, inklusive re-lining av huvudstammarna. Detta arbete bedöms kunna utföras inom kostnadsramen för den nuvarande underhållsplanen.

Den totala kostnaden för det faktiska periodiska underhållet under 2023 belöpte sig till drygt 375 tkr, vilket tillsammans med de avskrivningar som är att hänföra till periodiskt underhåll, ca 130 tkr (främst den för drygt 10 år sedan gjorda fasadreoveringen), innebär att den totala kostnaden under 2023 varit något lägre än den bedömt genomsnittliga årliga kostnaden enligt Underhållsplanen om 625 tkr (ca 120 tkr lägre).

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och i balans. Accelerationen av och ambitionen med arbetet med stick till avloppsstammar och huvudstammar samt planen att genomföra en genomgripande renovering av gemensamma fönster samt dörrar till innergården (se Not 19 "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret") kommer innebära ett behov av att tillfälligt ta upp nya lån.

Bedömningen är dock att föreningen i "normalläget" är skuldfri.

Föreningen har under året genomfört två städdagar, vår och höst, på sedvanligt sätt.

### **Förändringar i avtal**

Förutom överföringen av ett hyreskontrakt i första hand till andrahandshyresgästen (se "Övrig verksamhetsinformation") har föreningen i mitten av året bytt leverantör av städtjänster. Denna leverantör har också möjlighet att, vid behov, agera "gårdskar", vilket underlättar arbetet för och belastningen på styrelsen. Detta byte har skett till i allt väsentligt oförändrad kostnad.

Föreningen beslutade på föreningsstämman i juni 2023 samt vid en extra föreningsstämma i oktober 2023 om en uppdatering av föreningens stadgar (de uppdaterade stadgarna är per 2023-12-31 ännu inte registrerade vid Bolagsverket).

### **Övriga uppgifter**

De av föreningen tillämpade redovisningsreglerna (årsredovisning i mindre företag; K2) tillåter inte periodiskt underhåll att kapitaliseras annat än i undantagsfall. Detta och framför allt att redovisningsreglerna inte heller tillåter att avsättning och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll sker över resultaträkningen, utan endast som en resultatdisposition, innebär att det officiella resultatet enligt årsredovisningens resultaträkning kraftigt påverkas av hur stora kostnaderna för periodiskt underhåll de facto varit under året.

Enligt föreningens underhållsplan (som löper mellan åren 2016 till 2055) bedöms den genomsnittliga årliga kostnaden för periodiskt underhåll till 625 000 kronor (inklusive den del av avskrivningarna som är att hänföra till periodiskt underhåll; se Not under "Resultatdisposition"). Föreningen strävar efter att nå ett resultat enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär ett nollresultat. Detta uppnås, allt annat enligt budget/plan, om kostnaderna för periodiskt underhåll är 625 tkr per år. Om de är lägre görs i motsvarande mån ett positivt resultat och om de är högre ett motsvarande negativt resultat.

Av denna anledning biläggs efter årsredovisningen samt revisionsberättelsen en justerad resultaträkning enligt ovan resonemang, som visar det "sanna" resultatet. Dessutom biläggs budgeten för 2024 uppställd på samma sätt. Dessa är således inte del av årsredovisningen. Det är den "sanna" resultaträkningen som ligger till grund för att bedöma behovet av storleken på föreningens årsavgifter (självkostnadsprincipen).

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 5 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 990 479	1 977 022	1 952 247	1 927 085
Resultat efter fin. poster	213 674	489 708	259 583	-866 042
Soliditet (%)	95	93	89	90
Yttre fond	3 810 790	3 449 470	3 520 743	4 543 876
Taxeringsvärde	186 515 000	186 515 000	122 346 000	122 346 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	507	507	507	507
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	71,9	68,7	76,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	130	261	428	485
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	118	236	328	387
Sparande per kvm totalyta, kr	234	243	303	268
Elkostnad per kvm totalyta kr*	28	41	27	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	123	131	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr*	30	23	22	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	187	180	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,9	1,3	0,6	0,9
Räntekänslighet (%)	0,26	0,51	0,84	0,96

\* Föreningen debiterar Telia årsvis i efterhand deras konsumtion av el och vatten, vilken är drygt respektive knappt 50 % av totala konsumtionen.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning i bostadsrätterna ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsrättsyta och lokalyta .

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	11 207 000	-	-	11 207 000
Upplåtelseavgifter	3 125 000	-	-	3 125 000
Fond, yttre underhåll	3 449 470	-263 680	625 000	3 810 790
Balkongfond	235 964	-	22 570	258 534
Kapitaltillskott	2 985 319	-	-	2 985 319
Balanserat resultat	-4 472 376	753 388	-625 000	-4 343 988
Årets resultat	489 708	-489 708	213 674	213 674
<b>Eget kapital</b>	<b>17 020 085</b>	<b>0</b>	<b>213 674</b>	<b>17 233 759</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 718 988
Årets resultat	213 674
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-625 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 130 314</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	505 175
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 625 139</b>

Förutom kostnader för periodiskt underhåll enligt Not 4 utgör delar av avskrivningarna kostnader som är att hänföra till periodiskt underhåll. Under 2023 utgör 129 612 kronor att hänföras till periodiskt underhåll av avskrivningarna om totalt 202 440 kronor.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 990 479	1 977 022
Övriga rörelseintäkter	3	197 364	182 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 187 843</b>	<b>2 159 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 609 576	-1 330 613
Övriga externa kostnader	9	-144 906	-126 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 440	-201 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 922</b>	<b>-1 658 062</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>230 921</b>	<b>501 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 232	4 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 479	-16 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 247</b>	<b>-12 013</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>213 674</b>	<b>489 708</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>213 674</b>	<b>489 708</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	16 181 363	16 383 803
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 181 363</b>	<b>16 383 803</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 184 163</b>	<b>16 386 603</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		97 812	361 949
Övriga fordringar	14	1 540 976	1 343 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	295 449	146 837
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 934 237</b>	<b>1 852 109</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 934 237</b>	<b>1 852 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 118 399</b>	<b>18 238 711</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 575 853	17 553 283
Fond för yttre underhåll		3 810 790	3 449 470
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 386 643</b>	<b>21 002 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 343 988	-4 472 376
Årets resultat		213 674	489 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 130 315</b>	<b>-3 982 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 256 328</b>	<b>17 020 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	200 000	600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>200 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		99 316	58 684
Skatteskulder		6 680	4 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 075	355 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>662 071</b>	<b>618 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 118 399</b>	<b>18 238 711</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>230 921</b>	<b>501 721</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	202 440	201 369
	<b>433 361</b>	<b>703 090</b>
Erhållen ränta	18 232	4 711
Erlagd ränta	-35 505	-16 724
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>416 088</b>	<b>691 077</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 467	-185 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 471	-226 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 025</b>	<b>279 228</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-215 773
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-215 773</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	22 570	240 711
Amortering av lån	-400 000	-512 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-377 430</b>	<b>-271 789</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>197 595</b>	<b>-208 334</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 342 321</b>	<b>1 550 654</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 539 916</b>	<b>1 342 320</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Baronen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten ,värme och fondavsättningar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och dess olika delar	0,5 - 5 %
------------------------------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 553 680	1 553 680
Hysesintäkter lokaler	419 088	412 047
Hysesintäkter förråd	3 000	3 000
Dröjsmålsränta	239	0
Pantsättningsavgift	3 108	3 381
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	2 190	4 830
Öres- och kronutjämning	88	84
<b>Summa</b>	<b>1 990 479</b>	<b>1 977 022</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 156	0
Övriga intäkter	176 208	182 760
<b>Summa</b>	<b>197 364</b>	<b>182 760</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 531	7 293
Städning enligt avtal	74 296	76 924
Hissbesiktning	3 943	3 716
Brandskydd	36 800	33 568
Myndighetstillsyn	0	3 883
Gårdkostnader	5 833	1 838
Gemensamma utrymmen	10 531	28 126
Serviceavtal	20 125	21 082
Förbrukningsmaterial	0	2 143
<b>Summa</b>	<b>154 059</b>	<b>178 573</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	6 218	80 197
Tvättstuga	2 594	0
Dörrar och lås/porttele	27 583	0
VVS	30 394	35 430
Värmeanläggning/undercentral	23 506	0
Elinstallationer	6 217	0
Hissar	5 990	6 176
Tak	4 250	0
<b>Summa</b>	<b>106 752</b>	<b>121 802</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	85 000	0
Installationer	17 702	0
Tvättstuga	31 250	0
Dörrar och lås	3 066	7 090
Gemensamma utrymmen	0	6 174
VVS	178 686	0
Värmeanläggning	0	87 476
Ventilation	10 125	33 329
Elinstallationer	49 734	0
<b>Summa</b>	<b>375 563</b>	<b>134 069</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	93 394	140 300
Uppvärmning	487 437	417 954
Vatten	101 708	78 703
Sophämtning/renhållning	76 507	66 663
Grovsopor	3 919	0
<b>Summa</b>	<b>762 965</b>	<b>703 620</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 321	85 432
Kabel-TV	30 448	27 624
Bredband	11 703	1 179
Fastighetsskatt	80 765	78 315
<b>Summa</b>	<b>210 237</b>	<b>192 550</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	5 160	4 717
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	21 000
Styrelseomkostnader	0	1 194
Föreningskostnader	6 870	2 581
Förvaltningsarvode enl avtal	88 700	81 424
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	1 824	9 733
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 430
<b>Summa</b>	<b>144 906</b>	<b>126 079</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	35 379	16 640
Dröjsmålsränta	100	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7
Övriga räntekostnader	0	77
<b>Summa</b>	<b>35 479</b>	<b>16 724</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	20 927 671	20 065 898
Årets inköp	0	861 773
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 927 671</b>	<b>20 927 671</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 543 868	-3 696 499
Årets avskrivning	-202 440	-847 369
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 746 308</b>	<b>-4 543 868</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 181 363</b>	<b>16 383 803</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 790 000</i>	<i>4 790 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 847 000	51 847 000
Taxeringsvärde mark	134 668 000	134 668 000
<b>Summa</b>	<b>186 515 000</b>	<b>186 515 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	161 671	116 519
Inköp	0	45 152
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>161 671</b>	<b>161 671</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-161 671	-116 519
Avskrivningar	0	-45 152
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-161 671</b>	<b>-161 671</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 060	1 002
Transaktionskonto	471 742	288 366
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 955
<b>Summa</b>	<b>1 540 976</b>	<b>1 343 323</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	30 358	31 422
Förutbet försäkr premier	29 146	25 415
Förutbet kabel-TV	7 997	0
Förutbet bredband	17 819	0
Upplupna intäkter	210 129	90 000
<b>Summa</b>	<b>295 449</b>	<b>146 837</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2024-03-28	5,85 %	400 000	800 000
<b>Summa</b>			<b>400 000</b>	<b>800 000</b>
Varav kortfristig del			200 000	200 000

Föreningen hade haft möjlighet att återbetala lånet i sin helhet under 2024 och därmed bli skuldfri, under förutsättning att inga större förändringar i form av tidigareläggning av periodiskt underhåll hade skett - se Not 19.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	125 715
Uppl kostn el	8 977	0
Uppl kostnad Värme	71 371	0
Uppl kostn räntor	845	871
Uppl kostn vatten	24 673	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 975	0
Förutbet hyror/avgifter	236 234	229 127
<b>Summa</b>	<b>356 075</b>	<b>355 712</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 050 000	7 050 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det under 2023 påbörjade arbetet med den totala renoveringen av stick till avloppsstammar och huvudstammar har under början av 2024 fortsatt. Under första halvåret 2024 har samtliga lägenheter Grevgatan 8A gjorts och planen är att göra samtliga lägenheter Grevgatan 6A under andra halvåret 2024. Planen är vidare att göra samma insatser i gatuhuset, Grevgatan 6 och 8, under 2025 samt avslutningsvis re-lina huvudstammarna 2026.

Värmekabel på taket, gatu- såväl som gårdssidan, har installerats och endast slutbesiktning återstår.

Styrelsen har vidare beslutat att renovera, komplettera och måla samtliga gemensamma fönster samt dörrarna till innergården redan under 2024.

Detta och arbetet med avlopps- och huvudstammar kommer innebära att föreningen kommer behöva ta upp nya lån. Detta förutses ske i två omgångar, andra halvåret 2024 samt under 2026 med ca 1,5 mkr vid respektive tillfälle. Därefter kommer enligt Underhållsplanen en mycket lugn period avseende periodiskt underhåll, vilket innebär att föreningen relativt snabbt kommer att kunna betala tillbaka dessa lån. Bedömningen är att föreningen i "normalläget" är skuldfri.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Cajsa Browall  
Styrelseledamot

---

Jan Wigen Andersson  
Ordförande

---

Kjell Sköldberg  
Fastighetsansvarig

---

Matthieu Sainte-Beuve  
Styrelseledamot

---

Mattias Gadd  
Ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Håkan Daniels  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 12:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 16:36

DOCUMENT ID:

H1bdd6244C

ENVELOPE ID:

HJO\_a2EER-H1bdd6244C

DOCUMENT NAME:

Brf Baronen, 716416-3748 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS GADD mattias.gadd@vo.lu	Signed Authenticated	29.05.2024 16:49 29.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/13) IP: 95.196.103.193
2. Kjell Teodor Sköldberg kjell@ehem.nu	Signed Authenticated	29.05.2024 21:27 29.05.2024 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/10) IP: 94.255.241.32
3. Cajsa Christina Browall cajsa.browall@fcg.se	Signed Authenticated	29.05.2024 21:45 29.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/31) IP: 85.229.64.150
4. JAN-OLOF WIGEN ANDERSSON janne.wigen@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 21:49 29.05.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/15) IP: 85.229.65.27
5. MATTHIEU HUGUES JEROME SAIN TE-BEUVE matthsb@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 10:36 30.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/02) IP: 91.183.168.108
6. Karl-Håkan Daniels hakan@hakandaniels.se	Signed Authenticated	30.05.2024 12:16 30.05.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/01) IP: 151.177.23.106

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed