

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Baronen i Jönköping**  
716403-1978  
  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baronen i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Baronen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1983-03-11.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ängsullen 78 i Jönköping som uppfördes 1983. Fastigheten består av 68 lägenheter fördelade på 10 bostadshus.

Föreningen innehar marken med äganderätt

Adresser: Baronvägen 101-167.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

| Antal | rok | yta, m <sup>2</sup> |
|-------|-----|---------------------|
| 21    | 2   | 71                  |
| 38    | 3   | 85-87               |
| 9     | 4   | 100                 |

Total bostadsyta är ca 5 660 m<sup>2</sup>.

Det finns 9 garagebyggnader med sammanlagt 68 garageplatser, i anslutning till garagen finns två besöksparkeringar, dessutom finns ett traktorgarage. Soprum och pappersuppsamlingsrum finns i två av garagebyggnaderna.

### *Gemensamma utrymmen*

I varje bostadsfastighet finns en förrådsbyggnad med lägenhetsförråd, elrum samt apparatutrymme för fjärrvärme och VA. I en av dessa byggnader finns snickeriutrustning och i en annan finns elmangel. Bostadsfastigheterna är grupperade i tre gårdsbildningar med planteringar och lekplatser med lekutrustning. Föreningen äger dessutom en gemensamhetslokal/skyddsrum.

*Fastighetens tekniska status, underhåll utfört under året*

En långsiktig underhållsplan finns, utgående från 2013 års underhållsplan, som ska ge vägledning för yttre underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter.

Lekplatserna har besiktats.

Sex nya laddplatser för elbilar har installerats.

Köksfläktarna har fått nya filter och övrig service har utförts.

Träd och buskar har planterats.

Balkonger har tvättats eller målats där behov har funnits.

*Underhållsplan*

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planering av det kommande underhållet av föreningens byggnader. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet

*Fixargruppen insatser under året har varit:*

Rabatter har rensats och buskar beskurits. Därtill har sedvanligt underhållsarbete utförts.

*Information om styrelsens arbete under året*

Styrelsen har under ett flertal år undersökt möjligheter till en solcellsanläggning och individuell mätning och debitering. Vi har nu blivit tvungna att bordlägga arbetet, eftersom det är svårt att sammankoppla ett elnät på vårt område annat än till höga kostnader.

Ett banklån löpte ut under år 2024, men inga nya lån tecknades, vilket motsvarar en amortering av våra lån med 2,5 Mkr.

*Fastighetsförvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

**Föreningsfrågor**

*Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.

*Överlåtelse*

68 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

*Gemensamma aktiviteter*

Vi har genomfört planerade städdagar både under vår och höst, med gott deltagande.

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 8 april 2024.*

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Samuel Ånfors  | Styrelseordförande      |
| Ellen Strand   | Vice styrelseordförande |
| Mauritz Rosén  | Sekreterare             |
| Mats Ottosson  | Sekreterare             |
| Kurt Boberg    | Ledamot                 |
| Mikael Kumpula | Suppleant               |
| Stefan Jonsson | Suppleant               |
| Tony Svensson  | Suppleant               |

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls den 8 april 2024 med god uppslutning.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

#### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

#### *Valberedning*

Britten Herbestam

Eva-Britt Johansson

Kenneth Kindblom

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 297       | 3 297       | 3 297       | 3 297       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 515         | 571         | 746         | -686        |
| Soliditet (%)                                           | 66,47       | 55,12       | 52,47       | 43,22       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 499         | 499         | 499         | 499         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98,67       | 98,75       | 99,08       | 98,52       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 544         | 923         | 974         | 1 344       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 544         | 923         | 974         | 1 344       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                            | 2,00        | 1,60        | 1,55        | 2,60        |
| Räntekänslighet (%)                                     | 1,09        | 1,85        | 1,95        | 2,70        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 225         | 227         | 246         | 226         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 122         | 109         | 96          | 100         |
| Driftskostnad (kr/m2)                                   | 227         | 211         | 177         | 175         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändringar i eget kapital**

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 275 000                      | 5 063 978                           | 3 083 590                      | 570 715                   | 8 993 283        |
| Disposition av föregående års resultat: |                              | 500 000                             | 70 715                         | -570 715                  | 0                |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | 514 640                   | 514 640          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>275 000</b>               | <b>5 563 978</b>                    | <b>3 154 305</b>               | <b>514 640</b>            | <b>9 507 923</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| balanserat resultat | 3 154 305        |
| årets resultat      | 514 640          |
| Totalt              | <b>3 668 945</b> |

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 500 000          |
| balanseras i ny räkning                  | 3 168 945        |
| Summa                                    | <b>3 668 945</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning                          | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Avgifter och hyror                       | 2   | 3 296 724                 | 3 296 724                 |
| Övriga intäkter                          |     | 44 430                    | 41 758                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | <b>3 341 154</b>          | <b>3 338 482</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                      | 3   | -1 657 490                | -1 590 045                |
| Administrationskostnader                 | 4   | -155 093                  | -158 509                  |
| Löner och ersättningar                   | 5   | -251 655                  | -261 730                  |
| Avskrivningar av byggnader               |     | -735 642                  | -735 642                  |
| Avskrivning inventarier                  |     | -55 175                   | -12 175                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | <b>-2 855 055</b>         | <b>-2 758 101</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>486 099</b>            | <b>580 381</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 125 361                   | 90 732                    |
| Räntekostnader                           |     | -96 820                   | -100 398                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>28 541</b>             | <b>-9 666</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>514 640</b>            | <b>570 715</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>514 640</b>            | <b>570 715</b>            |

| Balansräkning                                          | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                             |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                                  |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                |     |            |            |
| Byggnader och mark                                     | 6   | 11 731 525 | 12 467 167 |
| Inventarier, verktyg och installationer                | 7   | 196 350    | 36 525     |
| Summa materiella anläggningstillgångar                 |     | 11 927 875 | 12 503 692 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>               |     |            |            |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag |     | 5 460      | 5 460      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar                |     | 5 460      | 5 460      |
| Summa anläggningstillgångar                            |     | 11 933 335 | 12 509 152 |
| Omsättningstillgångar                                  |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                         |     |            |            |
| Kundfordringar                                         |     | 1 053      | 0          |
| Övriga fordringar                                      |     | 5 760      | 8 632      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |     | 92 138     | 83 932     |
| Summa kortfristiga fordringar                          |     | 98 951     | 92 564     |
| <i>Kassa och bank</i>                                  |     |            |            |
| Kassa och bank                                         |     | 2 271 900  | 3 712 887  |
| Summa kassa och bank                                   |     | 2 271 900  | 3 712 887  |
| Summa omsättningstillgångar                            |     | 2 370 851  | 3 805 451  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                       |     | 14 304 186 | 16 314 603 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

275 000

275 000

Fond för yttre underhåll

5 563 978

5 063 978

**Summa bundet eget kapital**

**5 838 978**

**5 338 978**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 154 305

3 083 590

Årets resultat

514 640

570 715

**Summa fritt eget kapital**

**3 668 945**

**3 654 305**

**Summa eget kapital**

**9 507 923**

**8 993 283**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

3 262 500

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**3 262 500**

#### Kortfristiga skulder

Fond inre reparation

9

648 130

643 389

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 600 000

2 837 500

Leverantörsskulder

130 994

153 235

Skatteskulder

10 645

14 687

Övriga skulder

29 660

35 062

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

376 834

374 947

**Summa kortfristiga skulder**

**4 796 263**

**4 058 820**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 304 186**

**16 314 603**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | 514 640                           | 570 715                           |
| Justering för avskrivningar                                                       |            | 790 817                           | 747 817                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 305 457</b>                  | <b>1 318 532</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -6 387                            | -19 758                           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |            | -22 241                           | -11 276                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | -2 816                            | 41 848                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 274 013</b>                  | <b>1 329 346</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -215 000                          | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-215 000</b>                   | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                 |            | -2 500 000                        | -337 500                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-2 500 000</b>                 | <b>-337 500</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-1 440 987</b>                 | <b>991 846</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 3 712 887                         | 2 721 041                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>2 271 900</b>                  | <b>3 712 887</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader                    | 60        |
| Garage                       | 25        |
| Fläktar                      | 15        |
| Inventarier                  | 5         |

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

##### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

##### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

*Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

*Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

*Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

*Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Avgifter och hyror

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 045 408        | 3 045 408        |
| Uppvärmning          | 251 316          | 251 316          |
|                      | <b>3 296 724</b> | <b>3 296 724</b> |

I föreningens årsavgifter ingår vatten, telefoni, bredband, TV (basutbud) och parkering.

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                               | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                        |                  |                  |
| El                                            | 103 441          | 143 139          |
| Värme                                         | 461 818          | 399 952          |
| Vatten                                        | 238 103          | 176 712          |
| Renhållning                                   | 154 260          | 136 105          |
| Försäkring                                    | 94 713           | 86 701           |
| Kabel-TV                                      | 149 768          | 144 492          |
| Förbrukningsmaterial                          | 12 523           | 9 705            |
| Övriga fastighetskostnader                    | 27 711           | 44 909           |
| Snö- och halkbekämpning                       | 38 273           | 56 479           |
| OVK                                           | 3 073            | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                  | <b>1 283 683</b> | <b>1 198 194</b> |
| Reparationer och underhåll                    | 180 651          | 201 492          |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift | 110 840          | 108 052          |
| Avsättning till inre reparationsfond          | 82 316           | 82 307           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>              | <b>1 657 490</b> | <b>1 590 045</b> |

### Not 4 Administrationskostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning        | 99 644         | 80 201         |
| Revision                     | 11 875         | 14 375         |
| Övriga förvaltningskostnader | 43 574         | 63 933         |
| <b>Summa</b>                 | <b>155 093</b> | <b>158 509</b> |

### Not 5 Löner och ersättningar

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse- och vicevärdsarvoden         | 111 194        | 108 135        |
| Löner fastighetsskötsel / fixargruppen | 103 201        | 114 158        |
| Sociala avgifter, inkl löne skatt      | 37 260         | 39 437         |
| <b>Summa</b>                           | <b>251 655</b> | <b>261 730</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden: byggnader          | 27 752 121         | 27 752 121         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>27 752 121</b>  | <b>27 752 121</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -15 284 954        | -14 549 312        |
| Årets avskrivningar byggnad                     | -735 642           | -735 642           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 020 596</b> | <b>-15 284 954</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>11 731 525</b>  | <b>12 467 167</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 62 000 000         | 62 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 26 000 000         | 26 000 000         |
|                                                 | <b>88 000 000</b>  | <b>88 000 000</b>  |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 60 875         | 60 875         |
| Inköp                                           | 215 000        |                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>275 875</b> | <b>60 875</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -24 350        | -12 175        |
| Årets avskrivningar                             | -55 175        | -12 175        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-79 525</b> | <b>-24 350</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>196 350</b> | <b>36 525</b>  |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                        | 2,12           | 2025-12-30                | 3 600 000                | 3 600 000                |
| Handelsbanken                        | 0,82           | 2024-12-30                | 0                        | 2 500 000                |
|                                      |                |                           | <b>3 600 000</b>         | <b>6 100 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 3 600 000                | 2 837 500                |

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 9 Fond inre reparationer

|                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Ingående behållning        | 643 389        | 627 735        |
| Årets avsättning           | 82 316         | 82 316         |
| Årets uttag                | -77 575        | -66 662        |
| <b>Utgående behållning</b> | <b>648 130</b> | <b>643 389</b> |

**Not Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pantbrev i fastigheten Ängsullen 78 | 24 335 000        | 24 335 000        |
|                                     | <b>24 335 000</b> | <b>24 335 000</b> |

**Underskrifter**

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Samuel Ånfors  
Ordförande

Mats Ottosson

Kurt Boberg

Ellen Strand

Mauritz Rosen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:36

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 28.02.2025 07:36

DOCUMENT ID:

SkIxPF0Aqyl

ENVELOPE ID:

HyewFA05ye-SklxPF0Aqyl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024.pdf

14 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                            | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. SAMUEL HENNING ÅNFORS<br>samuelanfors@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 28.02.2025 07:37<br>28.02.2025 07:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/07/02)<br>IP: 94.191.136.180 |
| 2. MAURITZ ROSEN<br>almros73@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 28.02.2025 11:35<br>28.02.2025 11:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/06/14)<br>IP: 13.60.254.227  |
| 3. Kurt Boberg<br>kurtruno@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.02.2025 11:41<br>28.02.2025 11:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1941/07/10)<br>IP: 83.252.186.37  |
| 4. ELLEN STRAND<br>ellen_strand@hotmail.com          | Signed<br>Authenticated | 03.03.2025 11:08<br>03.03.2025 11:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/05/26)<br>IP: 146.66.237.136 |
| 5. MATS STURE OSKAR OTTOSSON<br>53ottosson@telia.com | Signed<br>Authenticated | 03.03.2025 22:46<br>03.03.2025 22:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/03/16)<br>IP: 83.252.183.22  |
| 6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON<br>jonas@dextra.se      | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 11:36<br>04.03.2025 19:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)<br>IP: 85.225.230.61  |

\* 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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baronen i Jönköping Org.nr. 716403-1978

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baronen i Jönköping för år 2024. Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baronen i Jönköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 11:39

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 05.03.2025 11:38

DOCUMENT ID:

HyMq2KsBskl

ENVELOPE ID:

Sy-c2KiHikg-HyMq2KsBskl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Baronen.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON |  Signed | 05.03.2025 11:39 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) |
| jonas@dextra.se           | Authenticated                                                                            | 05.03.2025 11:38 | Low    | IP: 146.66.236.173               |

\* 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