

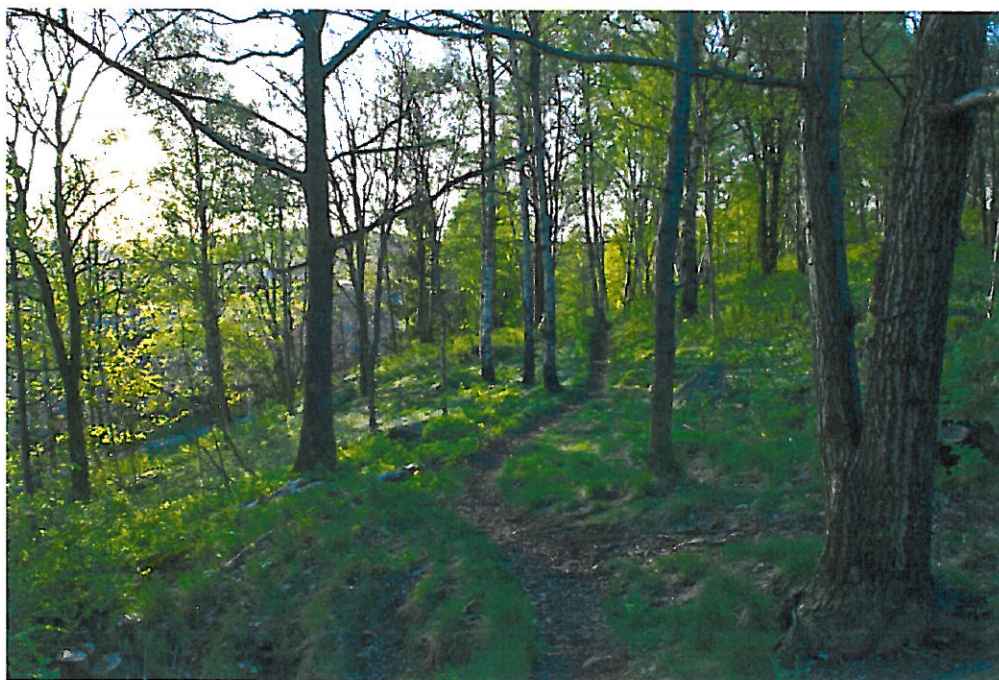


Årsredovisning

2010

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



HSB Brf Bagaregården är en medelstor bostadsrättsförening belägen längst öster ut i stadsdelen Bagaregården, Göteborg. Föreningen som bildades så tidigt som 1939, består av tre stycken tvåvåningshus med 16 lägenheter i varje. Husen ligger på egen mark och längs den av Göteborgs stad arrenderade Sävenäsgatan.

Läget är skyddat bakom Lilla Munkebäcksgatans bebyggelse, och gården vetter mot ett större skogsområde som klättrar upp mot Strömmensberg. Här erbjuds medlemmarna ett radhuslikt boende med naturen som närmsta granne, endast fem minuter från centrala Göteborg.

Vision

Genom livets olika skeden är man i behov av olika boendeformer och storlek på bostaden. En del av våra medlemmar inleder sitt boende hos oss, för att sedan när familjen växer, tvingas söka bostad på annat håll, i andra föreningar eller kanske i egna hus. För andra medlemmar passar våra lägenhetsstorlekar perfekt, och då väljer man ofta att stanna länge hos oss.

Oavsett av vilken anledning man bor, eller har bott i vår förening, så är det vår vision att boendet hos oss ska vara det man minns längst och med störst glädje. Vi vill att medlemmarna skall minnas boendet för ron, för tryggheten, för kvalitén och för omsorgen om den enskilde och om husen vi förvaltar åt medlemmarna.

Årsredovisning 2010, upprättad av Niclas Jonsson april 2011, 70 ex.

Alla fotografier från vår förening Brf Bagaregården, tagna av Géza Pályi © 2011 – www.geza.se

Mål

Styrelsen för Brf Bagaregården går varje år igenom vilka målsättningar man avser att ha med verksamheten. Det kan vara att fortsätta mot tidigare mål, men även nya kan tillkomma. Mål som återkommer är t ex olika underhållsåtgärder, vilka tas fram främst genom arbetet med och tillämpningen av föreningens underhållsplan. Utöver dessa verksamhetsrelaterade mål definierar styrelsen också övergripande mål som skall skapa mervärde åt medlemmarna.

Övergripande mål satt 2005:

”Styrelsen skall verka för att medlemmarna får så jämn boendekostnad som möjligt”

Detta innebär att avgiftshöjningar skall planeras i enlighet med underhållsplanen och initieras i så god tid att föreningens underhåll fördelas rättvist över tid. Styrelsen skall försöka hålla en jämn nivå, och undvika kraftiga höjningar eller kortsiktiga sänkningar.

Mål satt 2009:

”Styrelsen skall verka för att medlemmarnas värde av att bo i Brf Bagaregården upplevs öka varje år.”

Detta innebär att styrelsen vid sidan av det ordinarie underhållet skall verka för att det årligen görs förbättringar eller investeringar som av medlemmarna upplevs som mervärden.



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2010, vilket var föreningens 71: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/4 2010. I stämman deltog 24 medlemmar samt HSB:s ledamot Martin Palm.

Extra stämma hölls 1/11 2010 där beslut togs att bygga om tidigare toalett och strykrum i 1:ans hus till en övernattningslägenhet, kallad "Gästrummet". I denna extra stämma deltog 21 medlemmar samt HSB:s ledamot Martin Palm. 18 stycken av de närvarande medlemmarna röstade ja och biföll därmed styrelsens förslag att genomföra byggnationen.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 48 lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 63 medlemmar. Under året har 6 st lägenheter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 12	Catrine Thörncrantz
Lägenhet 20	Anna Flygring
Lägenhet 35	Eva Nord
Lägenhet 37	Karin Axelsson
Lägenhet 39	Caroline Petersson
Lägenhet 45	Desiré Johansson

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i vår förening!

Styrelse samt suppleanter

Rickard Avellan	Ordförande	Avgått 2010-10-19
Niclas Jonsson	TF Ordförande/förv.	
Sara Kjellström	Kassör	
Géza Pályi	Sekreterare	
Martin Palm	Utsedd av HSB Göteborg	
Stefan Moberg	Suppleant	
Sofia Belcaid	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Géza Pályi och Niclas Jonsson samt suppleanterna.

Firmatecknare har varit Niclas Jonsson, Géza Pályi, Rickard Avellan och Sara Kjellström, två i förening.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Revisorer

Intern revisor har varit Bengt Thor, extern revisor är Peter Erixzon (Aukt.), båda är valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Persson och Marianne Rapp-Ljunggren.

Representanter i HSB:s fullmäktige

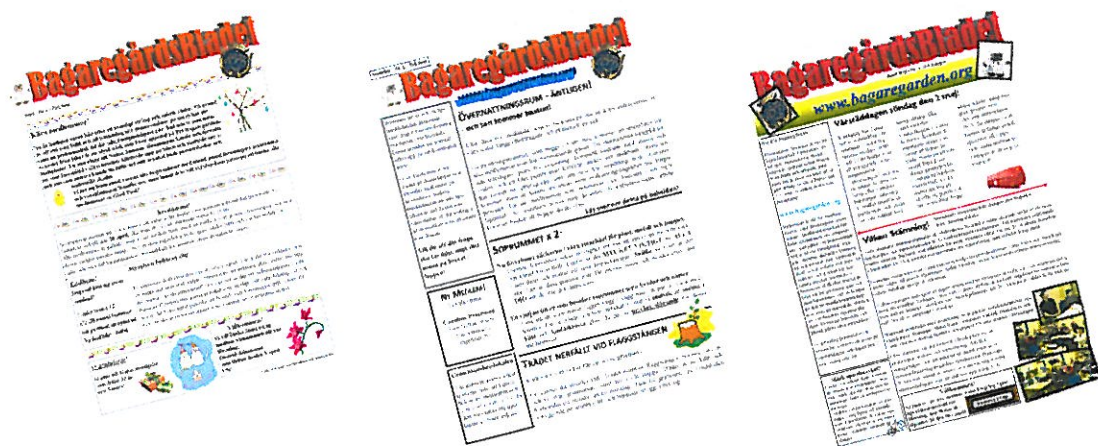
Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Rickard Avellan med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice AB.

Information

Styrelsen har under året gett ut fem stycken "Bagaregårdsbladet", det informationsblad som styrelsen sett som sin huvudsakliga kanal ut till medlemmarna.



Fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 26:1

Antal lägenheter: 48

Lägenhetsyta: Totalt 2 368 m² + 34,5 m² biyta

Lokalyta: 81,5 m²

Lägenhetsstorlekar:	2 rok	4 st	47,0 m ²
	2 rok	40 st	48,5 m ²
	3 rok	3 st	60, 0 m ²
	5 rok	1 st	60 m ² + 34, 5 m ²

Specifikation av fastigheter

Byggnadsår:	1939	
Antal Lägenheter:	48	
Lägenhetsytor:	2 402,5 m ²	
Medelvärde, lägenhetsyta:	50 m ²	
Byggkostnad, 1939:	902 600 kr	
Produktionskostnad 1939:	708 000 kr	
Rotrenovering 1984:	9 448 000 kr	
Produktionskostnad 1984:	7 672 000 kr	
Produktionskostnad 2003:	2 297 000 kr	
Taxeringsvärde fastigheten:	28 312 000 kr	(23 530 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	18 312 000 kr	(15 930 000 kr)
Varav mark:	10 000 000 kr	(7 600 000 kr)
Lokaler:	312 000 kr	(330 000 kr)
Marknadsvärdering 2006:	30 000 000 kr	
Bilparkeringsplatser:	29 uthyrningsplatser	
	3 besöksplatser	

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg



1939	Byggnadsår, föreningen bildas.
1939-1947	Kokseldning under krigsåren.
1947	Oljeeldning införs.
1961	Hela Sävenäsgatan arrenderas av Göteborgs Stad.
1962	Fasadbeklädnad med eternitplattor utförs.
1973	Byte av kallvattenrör från galv till kopparrör.
1982	Taket läggs om på alla tre husen.
1982	Båda oljepannorna byts ut.
1983	Sista gasspisen i föreningen skrotas.
1984	Skanska totalrenoverar alla tre husen.
1984	Fjärrvärme införs i hela stadsdelen.
1985	HSB Fastighetservice startar och egen personal slopas.
1985	Hela gatan asfalteras om.
1991	Telia kabel-TV med basutbud installeras.
1996	Föreningen köper in datorutrustning.
1996	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
1997	Byte av termostater samt injustering av värmesystemet utförs.
1997	MUFA-systemet för underhåll införs.
1998	Alla elcentraler uppgraderas.
1998	Föreningen börjar handha hushållselen i egen regi.
1999	Föreningen installerar Telia Hipnets (numera Com Hem) bredband via kabel-TV.
2000	Föreningen inför total källsortering i befintligt soprum.
2000	Miljöbesiktning av hela föreningen utförs.
2001	Alla entrédörrar byts ut, nya tak till entréerna, nya entrépartier, portlås med telefon till varje lägenhet, stolpbelysning längs hela gårdssidan, trätrapporna byts ut, alla trappor målas.
2002	Kodlåssystemet på entrédörrarna installeras.
2003	Panelen byts ut och målas på alla husblock, trapphusen målas, alla tak läggs om, alla hängrännor byts ut.
2006	Tvättstugan i hus ett totalrenoveras. Samtliga stammar spolas rent av Clean Pipe System.
2007	Ny uteplats byggd framför treans hus.
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
2010	Övernattningsslägenhet byggs och invigs

Föreningens miljöverksamhet

- Föreningen slopade 1984 egen panncentral och har sedan dess fjärrvärme.
- Asbestskivor som fasadbeklädnad togs bort 1984 och 1997 utfördes asbestsanering av alla rör.
- Kompostering av hushållsavfall i komposteringspåsar infördes i Renovas regi 1997.
- Föreningen utförde år 2000 en miljöinventering.
- Föreningen införde år 2000 total källsortering av allt hushållsavfall i befintligt soprum.
- Föreningen köper sedan 2007 miljömärkt el, 90 % vattenkraft och 10 % vindkraft.
- 2009: Ytterligare sorteringsbara fraktioner har införts i soprummet.

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna oförändrade.

Styrelsen strävar efter att medlemmarna i Brf Bagaregården skall ha så jämna boendekostnader som möjligt, samtidigt som stor hänsyn tas till föreningens långsiktiga förvaltning. Detta har de senaste åren inneburit att stor kraft lagts på att amortera ner våra lån, eftersom marknadsräntorna varit låga. Nu stiger räntorna igen och amorteringarna är vår buffert, i första hand är det dessa vi kommer att minska på om kostnadsläget så kräver. Vi har således utrymme för att lämna avgifterna oförändrade även vid större ränterörelser uppåt.

Avgifterna sätts för att täcka driften och hela det planerade framtida underhållet. Målsättningen är att på sikt skapa en skuldfri förening med en jämförelsevis låg boendekostnad.



Året som gått

2010 har varit ett händelserikt men mycket bra år för Brf Bagaregården. Vi lät bygga och invigde i december vår efterlängtnade gästlägenhet, inga avgiftshöjningar eller lån behövdes för detta. Samtidigt fortsatte vi arbetet för att lindra effekterna av kommande räntehöjningar och amorterade ner våra lån med över 11 %.

Reparationer: Två stycken vattenskador inträffade, den ena i trappuppgången 5 C, där vatten trängde in via dåligt utförd anslutning ventilationshuv på taket. Detta åtgärdades samt anslutande skador reparerades till en total kostnad av 16 000 kr. Dessutom uppmärksammade en medlem skador kring golvbrunnen i sitt badrum, vilket för föreningens del gav kostnader för ny brunn, rör och arbete för 4 000 kr, och medlemmen renoverade upp sitt badrum enligt dagens regler för våtrum.

Projekt: Det tidigare mangelrummet röjdes och är numera uthyrt till en medlem som extra förråd, vilket ger föreningen extra intäkter. Den gamla stenmangeln är ersatt av en modern varmmangel, vilken placerats i tvättstugan hus 1.

Övernattningslägenheten har äntligen byggts och invigdes 17 december. Resultatet blev mycket bra och sett till antalet bokningar är den populär. Lägenheten, internt kallad för "Gästrummet", innehåller kök, badrum och sovrum med tre sängplatser, bord, stolar och en TV. Den är till för våra gäster, samt de medlemmar som tillfälligt behöver evakuera sin egen lägenhet om de t.ex. väljer att renovera badrum eller kök.

Källaren under 5C och 5D har åtgärdats rörande sin fuktproblematik. Mekanisk forcerad ventilation har installerats, samt att ett par radiatorer har monterats i källargången.

Övrigt: Vi avslutade året med att fira 70 år tillsammans med ICA Kvantum, alla lägenheter erhöll presentkort för 300 kr samt 10 % rabatt på julmaten.

Till sist vill styrelsen påminna medlemmarna om att vi tillsammans äger våra hus och vår mark. Det innebär att varje enskild medlem har mycket goda möjligheter, (större frågor naturligtvis efter demokratisk prövning i stämma), att påverka förvaltning eller framtida projekt. Styrelsens uppgift är inte att vara någon bromskloss, utan ska verka för att medlemmarnas behov och önskemål kan tillgodoses så långt det är möjligt. Med detta sagt uppmanar vi alla att intressera och engagera er i vår förening, och verka för att just dina intressen tillvaratas av styrelsen i förvaltningen av våra hus.

Styrelsen för 2010 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: Styrelsens bedömning är att räntenivåerna kommer att vara ökande under 2011. Hälften av våra lån är bundna till 3,5 % ränta (till 2015) och de rörliga lånen är budgeterade till samma räntesats på årsbasis (i skrivande stund mars 2011 uppgår våra rörliga räntor till knappt 2 %). Vi har en amorteringsplan på vårt stora (1 883 500 kr) rörliga lån, och planerar att helt amortera bort detta under fem års tid, vilket innebär drygt 350 000 kr/år.

När den rörliga räntan förväntas stå som högst, ca 2013 och 6 %, beräknas ränteutgifterna ändå att understiga 300 000 kr totalt. Vi minns ännu att 2005 var räntan 5,15 % och räntekostnaderna på föreningens lån över 600 000 kr. Jämfört med andra bostadsrättsföreningar är idag våra räntekostnader en liten del av budgeten.

Driftskostnaderna för fjärrvärme, snöröjning, sophämtning och el har ökat mycket 2010 och 2011. Detta har vi räknat med och det innebär ingen förändring av medlemmarnas årsavgifter. Vår ekonomiska strategi klarar av att hantera dessa ökningar, så länge vi fortsatt kan upprätthålla nivån på våra amorteringar. Att te x binda lånen hade totalt sett gett en högre kostnad och vi har utrymme att hantera den ojämna räntekostnad som blir i och med att lån ligger rörliga.

Det är viktigt att förstå att vår strategi gör att avgifterna kan se höga ut relativt vårt resultat. Men alternativet skulle vara att sänka avgifterna nu, och sedan höja dessa i takt med att räntor och driftskostnader ökar. Eftersom merparten av medlemmarna har köpt in sig till nuvarande årsavgift, så väljer vi att utnyttja detta och stärka föreningens ekonomi. För medlemmarna är det tryggt att veta att när de privata kostnaderna för bolån och annat ökar, så är åtminstone avgiften till föreningen stabil. Vi kommer att bli omsprungna av våra grannföreningar på avgiftssidan, var så säkra.

Förening: Bastun med tillhörande Gym är i skrivande stund i det närmaste färdigställda, vilket är helt i linje med vår målsättning att medlemmarna ska känna att värdet av boendet i Brf Bagaregården ökar för varje år. Till våren tvättar vi balkongfronter samt delar av fasaderna och i sommar fixar vi till uteplatsen utanför 5:ans hus.

Underhåll: Husen är väl underhållna, och vi följer antagen underhållsplan, vilken inte bjuder på några större utgiftsposter de närmaste åren. Närmsta större underhållsåtgärd är ommålning utvändigt av föreningens fastigheter, vilken är planerad till 2013. Detta kan efter besiktning komma att flyttas fram ytterligare 1-2 år. Allt underhåll och alla projekt som idag finns i plan beräknas att komma kunna utföras för egna pengar (inga nya lån).



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

<u>Namn</u>	<u>Arvode</u>	<u>Sammanträdesers.</u>	<u>Totalt</u>
Rickard Avellan	9 000 kr	2 750 kr	11 750 kr
Niclas Jonsson	8 350 kr	3 250 kr	11 600 kr
Sara Kjällström	2 200 kr	1 250 kr	3 450 kr
Géza Pályi	4 600 kr	2 875 kr	7 475 kr
Sofia Belcaid	1 600 kr	1 500 kr	3 100 kr
Stefan Moberg	2 500 kr	1 750 kr	4 250 kr
Marianne Rapp-Ljunggren	600 kr	1 500 kr	2 100 kr
Lena Eriksson	1 200 kr	1 500 kr	2 700 kr

Total summa 2010: 46 425 kr

Utöver dessa ersättningar har förvaltningsarvode utgått om totalt 24 000 kr, utförda arbeten 13 135 kr samt revisorsarvode intern revisor 1000 kr.

Ekonomi

Resultat & ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning i tkr:	2 439	2 431	2 442	2 369	2 369
Resultat efter finansiella poster i tkr:	167	464	216	198	115
Balansomslutning i tkr:	19 174	19 658	19 763	21 806	21 885
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ² :	934	934	934	934	934
Lån per m ²	2 865	3 243	3 410	4 366	4 491

Resultatet för föreningens verksamhet under räkneskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkneskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	305 436
Årets resultat	167 186
Totalt	472 622

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 186 228
Avsättning till underhållsfond	290 000
Balanserat resultat	368 850
Summa	472 622



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg med organisationsnummer 757200-9418 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1-2010 – 31/12-2010.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 438 886</u> 2 438 886	<u>2 430 983</u> 2 430 983
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 266 884	-1 114 711
Planerat underhåll		- 186 228	- 39 614
Fastighetsskatt		- 64 416	- 67 723
Avskrivningar	3	<u>- 554 507</u>	<u>- 524 269</u>
Rörelseresultat		366 852	684 667
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	1 539	2 365
Räntekostnader	5	<u>- 201 205</u>	<u>- 222 828</u>
Summa finansiella poster		- 199 666	- 220 463
Årets resultat		<u>167 186</u>	<u>464 204</u>



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2010-12-31* *2009-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	18 039 499	18 553 550
Inventarier och verktyg	7	142 329	32 785
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	<u>29 452</u>	<u>28 427</u>
		18 211 280	18 614 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 18 211 780 18 615 262

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		9 567	- 50
Osäker kundfordran		- 8 260	-
Skattefordringar		14 597	14 657
Övriga fordringar (ränta inestående på skattekontot)		118	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>114 964</u>	<u>56 645</u>
		130 986	71 360

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	11	<u>830 879</u>	<u>970 959</u>
-----------------------	----	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar 961 865 1 042 319

SUMMA TILLGÅNGAR 19 173 645 19 657 581

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 240	66 240
Uppskrivningsfond		9 904 215	10 179 332
Underhållsfond		<u>1 295 034</u>	<u>1 044 647</u>
		11 265 489	11 290 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		305 436	- 183 497
Årets resultat		<u>167 186</u>	<u>464 204</u>
		472 622	280 707
Summa eget kapital		<u>11 738 111</u>	<u>11 570 925</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>6 400 000</u>	<u>6 883 500</u>
		6 400 000	6 883 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	483 500	908 000
Leverantörsskulder		167 148	21 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>384 886</u>	<u>274 142</u>
		1 035 534	1 203 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 173 645</u>	<u>19 657 581</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter för fastighetslån</i>	<u>11 663 000</u>	<u>11 663 600</u>
Summa	11 663 600	11 663 600

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även under "Inkomstskatt".

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 46-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Uppskrivningsfond

En uppskrivning av byggnaderna har gjorts 2005. Styrelsen har konsulterat Göteborgs Värderingsinstitut som värderat fastigheten till 30 mkr. Utifrån detta har ett lägre värde på 22,5 mkr (75 % av 30 mkr) satts för att gardera sig mot fluktuationer på fastighetsmarknaden. På uppskrivningsvärdet tillämpas en 41-årig rak avskrivningsplan från och med år 2006. Motsvarande belopp överförs från uppskrivningsfond till balanserat resultat.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 494 806 kr (6 496 335 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 050	28 800
Sammanträdesersättningar	16 375	22 500
Förvaltningsarvode	24 000	18 000
Revisorsarvode (intern revisor)	1 000	900
Löner utförda arbeten	13 135	-
Sociala kostnader	26 247	21 086
Totalt	110 807	91 286

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	62 166	60 747
Gatuavgifter	11 564	10 153
El lägenheterna	117 180	106 212
Avgifter och panter	18 604	15 627
Realisationsvinst vid avyttring lokal	-	8 872
Summa	2 438 886	2 430 983

Not 2 Drift

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Personalkostnader	110 807	91 286
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	251 122	234 271
Reparationer	34 954	55 736
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	201 541	174 229
Uppvärmning	315 817	265 862
Vatten och avlopp	71 669	60 003
Sophämtning (inkl 1 st container)	41 119	40 618
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och extra parkeringar)	57 751	57 849
Fastighetsförsäkring	12 819	12 671
Kabel-TV	47 607	47 060
Kostnader förvaltning och revision	16 000	14 443
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Redskap, verktyg och inventarier	28 539	4 561
Kontor och gemensamhetslokal	18 908	17 229
Bankkostnader	4 840	7 620
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	22 022	10 873
Befarade kundförluster	8 260	-
Konstaterade kundförluster	<u>2 709</u>	<u>-</u>
Summa drift	1 266 884	1 114 711

Not 3 Avskrivningar

	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Byggnader	200 215	199 977
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Markanläggning	586	586
Inventarier	<u>40 456</u>	<u>10 456</u>
Summa	554 507	524 269

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	10	86
Övriga ränteintäkter	<u>1 529</u>	<u>2 279</u>
Summa	1 539	2 365

Not 5 Räntekostnader

	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>201 205</u>	<u>222 828</u>
Summa	201 205	222 828



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 6 Byggnader och ombyggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 166 645	11 166 645
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 166 645	11 166 645
Ingående uppskrivning	<u>11 279 800</u>	<u>11 279 800</u>
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 979 970	-2 750 732
– Årets avskrivning enligt plan	- 238 348	- 238 110
Återföring avskrivning försäljning lokal (år 2008)	<u>-</u>	<u>8 872</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 218 318	- 2 979 970
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 1 100 468	- 825 351
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	-1 375 585	- 1 100 468
Ingående värde på markanläggning	11 715	11 715
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående värde markanläggning	11 715	11 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 172	- 586
– Årets avskrivningar	<u>- 586</u>	<u>- 586</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 758	- 1 172
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	18 039 499	18 553 550

Taxeringsvärde för Bagaregården 26:1:	2010	2009
Byggnader bostäder	18 000 000	15 600 000
Byggnader lokaler	<u>312 000</u>	<u>330 000</u>
	18 312 000	15 930 000
Mark bostäder	10 000 000	7 600 000
Taxeringsvärde totalt	28 312 000	23 530 000

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 7 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	179 388	172 307
- Utrangeringar	- 65 063	-
- Nyanskaffningar	<u>150 000</u>	<u>7 081</u>
	264 325	179 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 146 603	- 136 147
- Utrangeringar	65 063	-
- Årets avskrivningar	<u>- 40 456</u>	<u>- 10 456</u>
	<u>- 121 996</u>	<u>- 146 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	142 329	32 785

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Bastu / Gym projekt:		
- Vid årets början	28 427	4 332
- Nyanskaffningar	<u>1 025</u>	<u>24 095</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 452	28 427

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 aktie i HSB Göteborg)	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	13 166	12 819
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	57 268	-
Telefon	-	433
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	3 375
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 270	25 887
Kabel-TV (kvartal 1)	12 118	11 765
Bredbandsavgift januari	294	294
Parkeringshyror extraparkeringar januari	<u>2 160</u>	<u>2 072</u>
Summa förutbetalda kostnader	114 964	56 645
Upplupna intäkter	<u>-</u>	<u>-</u>
Totalt	114 964	56 645

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Kassa och bank

	2010-12-31	2009-12-31
Bank	763 875	836 330
Plusgiro	61 444	119 618
Handkassa (Bankkortskonto)	5 560	15 011
	830 879	970 959

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 240	10 179 332	1 044 647	- 183 497	464 204
Vinstdisposition enl. stämman			250 387	213 816	- 464 204
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					167 186
Vid årets slut	66 240	9 904 215	1 295 034	305 436	167 186

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	23 698 129	Rörlig		1 871 000	333 500
SEB Bolån	32 614 043	Rörlig		1 500 000	-
Statshypotek	125 357 533 086	3,50 %	2015-09-01	3 512 500	150 000
Statshypotek	125 357 533 087	Slutbetalt 2010-09-01		-	-
				6 883 500	483 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 300 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	483 500	908 000
	483 500	908 000

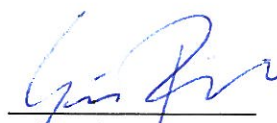
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

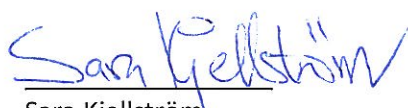
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	13 972	16 639
Övriga upplupna kostnader	189 223	84 762
Förutbetalda hyror och avgifter	181 691	172 741
	384 886	274 142

Underskrifter

Göteborg ¹⁵/4 2011

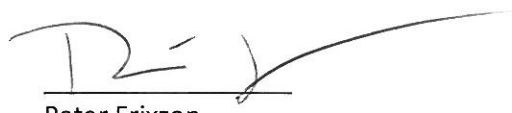

Niclas Jonsson

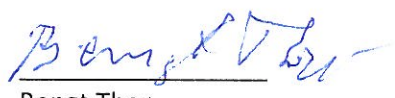

Géza Pályi


Sara Kjellström


Martin Palm

Min revisionsberättelse har ¹⁵/4 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixzon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Intern revisor

PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

Auktoriserad Revisor – Ledamot i FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg
Organisationsnummer 757200-9418

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölnadal den 15 april 2010


Peter Erixzon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Av föreningen vald revisor

www.bagaregarden.org