



Årsredovisning

2012

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



Profilbild, foto: Géza Pályi

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 2012, upprättad februari 2013 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Omslagets bild, foto: Géza Pályi © 2013 – 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 avgiftsnivå, 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.



Höststäddag 2012-10-13, foto: Zita Wączek, Géza Pályi

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 2012, vilket var föreningens 73: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2012. I stämman deltog 24 medlemmar (varav 2 via ombud) samt HSB:s ledamot Lars-Åke Skystedt.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 48 lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 63 medlemmar. Under året har 5 st lägenheter överlåtits, och 2 st har ändrat intern ägarfördelning. De nya medlemmarna är:

Lägenhet 3		Martin Holmberg
Lägenhet 4		Karl-Johan Karlsson
Lägenhet 6		Jonas Almqvist, Helena Lyckeback
Lägenhet 9	(del av lgh)	Max Segerlöf
Lägenhet 19	(del av lgh)	Martin Eliasson
Lägenhet 20		Nathalie Andersson, Alexander Sheerin
Lägenhet 42		Emelie Wickstrand

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

Styrelse samt suppleanter

Jon Jonsson	Ordförande
Sofia Belcaid	Vice ordförande
Géza Pályi	Sekreterare
Stefan Moberg	Kassör
Jeanette Nordin	Suppleant
Niclas Jonsson	Suppleant
Lars-Åke Skystedt	Ledamot, Utsedd av HSB Göteborg

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

Firmatecknare har varit Jon Jonsson, Géza Pályi, Sofia Belcaid och Stefan Moberg, två i förening.

Revisorer

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

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Persson och Marianne Rapp-Ljunggren.

Representanter i HSB: s fullmäktige

Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Jon Jonsson 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

Informerade medlemmar = engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlor i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: www.bagaregarden.org.



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	
Byggekostnad, 1939:	902 600 kr	
Produktionskostnad 1939:	708 000 kr	
Rotreovering 1984:	9 448 000 kr	
Produktionskostnad 1984:	7 672 000 kr	
Produktionskostnad 2003:	2 297 000 kr	
Taxeringsvärde fastigheten:	28 312 000 kr	(28 312 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	18 312 000 kr	(18 312 000 kr)
Varav mark:	10 000 000 kr	(10 000 000 kr)
Lokaler:	312 000 kr	(312 000 kr)
Marknadsvärdering 2006:	30 000 000 kr	
Bilparkeringsplatser:	29 uthyrningsplatser	
	3 besöksplatser	



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	Taken 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 Fastighetsservice 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	Övernattningslägenhet byggs och invigs. Föreningens hemsida lanseras.
2011	Bastu och gym byggs och invigs, Ny uteplats framför hus fem
2012	40 % av föreningens altandörrar byts ut, skogsbacken gallras

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.

Brf Bagaregården har som strategi att för varje år som går göra föreningen lite bättre och lite starkare. Detta gör att vi kan hålla samma avgift, trots att de taxebundna kostnaderna (t ex el, värme, sophämtning, vatten m fl.) hela tiden tenderar att öka. Arbetet kan delas in i tre delar:

- 1) Fler intäkter. Det är inte det samma som *mer* intäkter, i så fall hade det varit enkelt, bara att höja avgifterna. Istället försöker vi skapa fler ben att stå på, exempel från de senaste åren är att vi genom ombyggnad utökat föreningens totala lägenhetsyta, vi har gjort om outnyttjade utrymmen i källarna till rum som vi får intäkter från och vi tar betalt av våra grannfastigheter för att de använder Sävenäsgatan.
- 2) Minskade kostnader. Enskilt största kostnaden som faktiskt går att påverka, utan att vi försämrar servicen eller sänker standarden i föreningen, är räntekostnaden på föreningens lån. Genom att amortera kraftigt, plus ett gynnsamt ränteläge, har vi på bara sju år kapat ränteutgifterna med två tredjedelar, och vi har en reell möjlighet att bli helt skuldfria inom 8-11 år. När vi dit, så kommer föreningen att kunna hålla områdets lägsta månadsavgift under överskådlig tid.
- 3) Sköta underhållet! Genom att hela tiden verkligen hålla efter, underhålla och ersätta utslitna byggdelar, så säkrar vi en god driftsekonomi för framtiden. Dyra reparationer eller skador hålls nere till ett minimum, samtidigt som vi under tiden alla kan njuta av ett fräscht boende.

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

Året som gått

2012 har präglats av sparsamhet inför 2013 års ommålning – och loppis! Den 6:e maj genomförde föreningen en stor loppis, där medlemmarna själva fick sälja från bord som vi ställde upp längs med gången på gården. Vi prickade fantastiskt vårväder, och över 200 utomstående besökare hittade hit. Loppisen blev så pass lyckad, att vi omedelbart beslöt att detta arrangemang skall återkomma årligen!

Ekonomi: Omsättningen steg till 2 574 000 (2 465 000), men rensat från medlemmarnas inbetalningar för altandörrar så är omsättningen likvärdig föregående år. Elkostnaderna sjönk till följd av lägre elpris på marknaden, och kringintäkterna (gym, bastu, övernattningar och panter- och överlåtelseavgifter) ökade till 31 500 kr (23 800 kr). Föreningen har under året amorterat totalt 305 000 kr, vilket motsvarar 4,8 % av vår skuld 1/1 2012.

Reparationer: Endast mindre reparationer har behövts, den största var byte av luckor och lås på tvättmaskinerna i hus 5. Totalt uppgick årets reparationer till 22 000 kr (25 000 kr).

Projekt och underhåll: 2012 års underhåll kan sammanfattas med altandörrar och utemiljö.

Länge har vi vetat om att bottenvåningens altandörrar varit undermåliga säkerhetsmässigt. Dock är de i gott skick och bra kvalitet (trä/aluminium), varför föreningen inte avsett byta dessa förrän ca år 2035. Flera medlemmar har dock velat byta ut sina dörrar i förtid, varför föreningen erbjöd intresserade medlemmar att få dörren bytt mot att de själva betalade halva kostnaden (Halva tekniska livslängden bedömdes vara kvar). 19 st medlemmar nappade, och efter upphandling sent vintern 2011, monterades dessa under jan-feb 2012.

Föreningens trädgård vetter mot en större skogsbacke, vilken ägs av Göteborgs stad. Staden är inte överdrivet aktiva eller intresserade av att hålla efter och sköta denna lilla skog. Eftersom utseendet på skogen är föreningens "fond" så är föreningen intresserade av att den hålls efter. Vi har tidigare år fått Park & Natur att genomföra en större åtgärd genom att förlägga ett arbetsmarknadsprojekt här. Denna gång valde vi att själva finansiera en större gallring. Efter inhämtat tillstånd, träd för träd, genomförde föreningens entreprenör gallringen under tidig vår. Senare under året har vi även beskurit våra egna körsbärsträd, samt återigen lagt mycket resurser på växter och plantering i olika rabatter. Tack till Stefan, allas vår trädgårdsmästare!



Gården, foto: Géza Pályi

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: De ekonomiska kriserna i omvärlden tycks ha avlöst varandra under en följd av år nu och även om detta inte direkt påverkar Brf Bagaregårdens ställning och resultat så försvårar det styrelsens långsiktiga planering av ekonomin. Brf Bagaregårdens huvudstrategi, att bli en skuldfri förening med låga boendekostnader, har dock gynnats av denna verklighet. Begreppet "krisränta" innebär för föreningen lägre ränteutgifter och snabbare amorteringstakt.

Redan idag har vi netto en lägre månadskostnad för våra medlemmar jämfört med de närmaste grannföreningarna. Föreningens amorteringar skapar skattemässiga kapitaltillskott, 22 % av dessa får medlemmarna tillbaka den dagen de säljer sin lgh. I genomsnitt de senaste åren uppgår värdet av detta till ungefär 250 kr/månad och lägenhet. Dessutom gör vår gemensamma el, att medlemmarna slipper betala egna nätavgifter till Göteborgs energi. En uträkning gjord av Vattenfall i januari 2013, visade att genomsnittshushållet i Brf Bagaregården sparar 125 kr/månad på detta. Således är våra medlemmars "nettoavgift" egentligen 375 kr lägre/månad än vad de brutto faktiskt betalar in.

Den 5-åriga amorteringsplan som styrelsen antog 2010 håller, och innebär att 2013 års amorteringar totalt kommer att uppgå till 600 000 kr.

Underhåll: 2013 målar vi om våra hus, i en ny spännande kulör! Projekteringen av ommålningen har upptagit mycket av styrelsens tid hösten 2012. Vi har tagit hjälp med uppmålning av skisser från en färgkonsulent, vi har målat upp flera olika exempel på husen samt har genomfört en omröstning bland medlemmarna. Därefter gick vi vidare ytterligare med nya brytningar av det förslag som vann mest gillande (och ogillande!). Bygglov på resultatet är i skrivande stund inlämnat...

Då kontrakt med en målerifirma tecknades redan i dec 2012, samt att vi lyckats spara betydande belopp under året, bedömer styrelsen fortsatt att vi kommer kunna genomföra hela projektet för egna pengar (inga nya lån).

Förening: Styrelsen konstaterar glädjande att medlemmarna verkar trivas och att sammanhållningen är god föreningen. Inte minst 2012 års loppis visade på hur en modern bostadsrättsförening kan uppfylla de lite gammalmodiga stadgeskrivningarna "... främja fritidsverksamhet..." med god uppslutning och hög trivsel bland ett brett register av medlemmar. Det är tillsammans vi skapar Brf Bagaregården och det märks på t.ex. våra försäljningar att många vill dela detta med oss. Av de senaste sex stycken lägenhetsförsäljningarna är det endast en som var kvar fram till första visningen. Intresset är med andra ord stort, och våra lägenheter värderas högt. Samtidigt är det åtskilliga av de som flyttar härifrån, som säger att de gärna hade stannat om vi bara haft större lägenheter. Det är ett gott betyg, som vi alla ska ta åt oss av!

Styrelsen för 2012 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

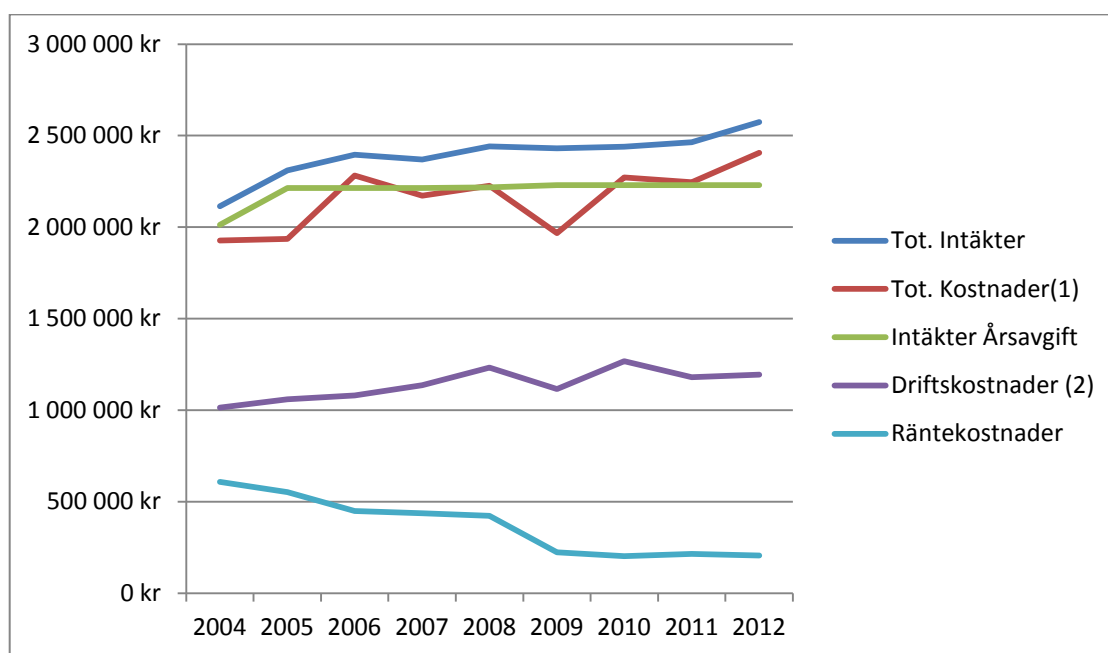
Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Jon Jonsson	8 000 kr	2 600 kr	10 600 kr
Sofia Belcaid	7 000 kr	2 200 kr	9 200 kr
Géza Pályi	5 800 kr	2 150 kr	7 950 kr
Stefan Moberg	6 800 kr	2 600 kr	9 400 kr
Niclas Jonsson	10 400 kr	2 600 kr	13 000 kr
Jeanette Nordin	3 200 kr	1 400 kr	4 600 kr

Total summa 2012: 54 750 kr

Utöver dessa ersättningar har förvaltningsarvode utgått om totalt 24 000 kr och för utförda arbeten 20 000 kr (Bokslut samt förfrågningsunderlag, upphandling och kontrakt ommålningen). Internrevisorn avstod ersättning 2012.

Ekonomi översikt



(1) I kostnader ingår posten underhåll, vilket förklarar de stora fluktuationerna mellan åren

(2) Vad som ingår i driftskostnader, se not 2 i redovisningen.

Föreningens banklån 31/12:

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Skuld (kkr)	11 351	11 089	10 789	10 489	8 192	7 792	6 884	6 384	6 079

Nyckeltal

Brf Bagaregården presenterar här några utvalda nyckeltal, som på ett mycket bra sätt visar hur stark eller sårbar en förening är. Vi uppmuntrar intresserade som vill jämföra att göra motsvarande beräkningar för sin egen eller andra föreningar.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Skuld/m ²	4 490 kr	4 365 kr	3 409 kr	3 243 kr	2 865 kr	2 657 kr	2 530 kr
Räntekänslighet ¹	4,50	4,43	3,35	3,21	2,82	2,59	2,36
Räntekostnader ²	19 %	18 %	17 %	9 %	8 %	9 %	8 %
Uh/Am utrymme ³	35 %	36 %	36 %	45 %	39 %	42 %	44 %

Skuld/m², eller "belåningsgrad", är en vanlig jämförelsesiffra i de flesta bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Här betecknas allt under 5 000 kr som mycket bra.

¹ Räntekänslighet (Långfristiga skulder/omsättningen)

"Med så här många procent måste intäkterna (Läs: avgifterna) öka, för varje procent som räntan går upp på lånen, för att nå samma resultat, allt annat lika." Att ha ett värde under 5, samtidigt som vi kan leverera starka resultat, är mycket bra. Högt värde och stigande räntor = snabbt höjda avgifter.

² Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". Här är allt under 25 % att beteckna som bra. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi!

³ Underhålls- och amorteringsutrymme* (reparationer+Underhåll+Avskrivningar+/-resultat)
Omsättningen

Anger hur stor del av intäkterna som styrelsen "råder över", efter att den nödvändiga driften är betald. Ska täcka fyra olika utgifter: Amorteringar, Reparationer, Underhåll och Investeringar. Föreningar under 25 % är oftast underfinansierade, och kommer inom några få år tvingas till en betydande avgiftshöjning. För en helt nybyggd eller skuldfri förening, räcker det med 10-15 %.

Våra höga Uh/Am siffror är ett resultat av vår strategi, och möjliggör att vi kan reparera, underhålla och investera utan att månadsavgifterna för våra medlemmar påverkas. Vi klarar även stora förändringar på räntemarknaden, med bibehållen avgift.

* Vill du veta mer om detta jämförelsetal eller andra metoder att jämföra föreningar, besök gärna www.borattupplysning.se

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	1 079 973
Årets resultat	180 678
Totalt	1 260 651

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 366 249
Avsättning till underhållsfond	290 000
Balanserat resultat	1 336 900
Summa	1 260 651



Kräftskiva 2012-08-11, foto: Géza Pályi

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.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 573 678 2 573 678	2 464 558 2 464 558
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 193 739	-1 180 097
Planerat underhåll		- 366 249	- 228 374
Fastighetsskatt		- 68 640	- 65 616
Avskrivningar	3	- 572 203	- 562 001
Rörelseresultat		372 847	428 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	13 572	7 088
Räntekostnader	5	- 205 741	- 213 044
Summa finansiella poster		- 192 169	- 205 955
Årets resultat		180 678	222 515



Loppis 2012-05-06, foto: Niclas Jonsson. Se fler loppisbilder på www.bagaregarden.org

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2012-12-31* *2011-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	17 317 624	17 847 954
Inventarier och verktyg	7	60 000	101 873
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	<u>8 427</u>	<u>-</u>
		17 386 051	17 949 827

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 17 386 551 17 950 327

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 2 106	- 444
Skattefordringar		10 373	13 397
Övriga fordringar (ränta inestående på skattekontot)		369	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>149 721</u>	<u>103 174</u>
		158 357	116 406

Kortfristiga placeringar

		-	-
Kassa och bank	11	995 227	585 594

Summa omsättningstillgångar 1 153 585 702 000

SUMMA TILLGÅNGAR 18 540 136 18 652 327

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2012-12-31* *2011-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 240	66 240
Uppskrivningsfond		9 353 981	9 629 098
Underhållsfond		<u>1 460 432</u>	<u>1 398 806</u>
		10 880 653	11 094 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 079 973	643 967
Årets resultat		<u>180 678</u>	<u>222 515</u>
		1 260 651	866 482
Summa eget kapital		<u>12 141 304</u>	<u>11 960 626</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>5 479 000</u>	<u>6 079 000</u>
		5 479 000	6 079 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	600 000	305 000
Leverantörsskulder		41 821	37 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>278 011</u>	<u>270 230</u>
		919 832	612 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 540 136</u>	<u>18 652 327</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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 BFNR 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 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 inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 26,3 % efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 474 307 kr (6 487 879 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.

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 200	35 700
Sammanträdesersättningar	13 550	13 500
Förvaltningsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	20 000	5 000
Sociala kostnader	29 456	24 301
Totalt	128 206	102 501

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	68 107	62 460
Gatuavgifter	6 230	11 694
El lägenheterna (Hushållsel)	99 645	117 852
Avgifter och panter	31 524	23 824
Altandörrar delbetalningar	138 800	10 200
Summa	2 573 678	2 455 402
Återvunnen kundförlust	-	9 156
Totalt intäkter	2 573 678	2 464 558

Not 2 Drift

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Personalkostnader	125 378	102 501
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	243 993	253 125
Reparationer	21 732	25 429
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	163 220	186 371
Uppvärmning	296 044	285 296
Vatten och avlopp	73 114	67 369
Sophämtning (inkl 1 st container)	43 788	37 583
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och extra parkeringar)	60 180	59 328
Fastighetsförsäkring	15 012	13 166

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Kabel-TV	50 040	49 118
Kostnader förvaltning och revision	11 300	12 344
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg och inventarier	14 923	24 860
Kontor och gemensamhetslokal	20 846	24 031
Bankkostnader	5 231	5 560
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	<u>28 538</u>	<u>13 616</u>
Summa drift	1 193 739	1 180 097

Not 3 Avskrivningar

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Markanläggning	9 371	586
Inventarier	<u>41 873</u>	<u>40 456</u>
Summa	572 203	562 001

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	90	161
Övriga ränteintäkter	<u>13 482</u>	<u>6 927</u>
Summa	13 572	7 088

Not 5 Räntekostnader

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>205 741</u>	<u>213 044</u>
Summa	205 741	213 044

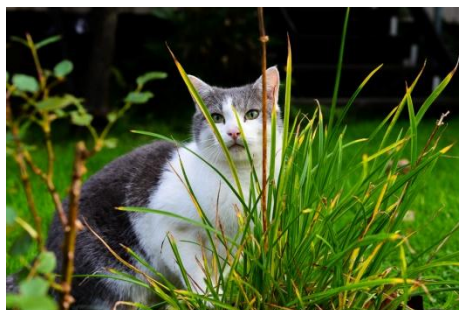


Foto: Géza Pályi

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 6 Byggnader och ombyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 496 645	11 166 645
Inköp under året	-	330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 496 645	11 496 645
Ingående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 464 160	- 3 218 318
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 245 842
Återföring avskrivning försäljning lokal (år 2008)	-	-
Utgående ackumulerad avskrivning	- 3 710 002	- 3 464 160
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 1 650 702	- 1 375 585
Årets avskrivning på uppskrivning	- 275 117	- 275 117
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 1 925 819	- 1 650 702
Ingående värde på markanläggning	11 715	11 715
Inköp under året	-	-
Utgående värde markanläggning	11 715	11 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 758	- 1 758
– Årets avskrivningar	- 9 371	- 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 11 715	- 2 344
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	17 317 624	17 847 954

Taxeringsvärde för Bagaregården 26:1:	2012	2011
Byggnader bostäder	18 000 000	18 000 000
Byggnader lokaler	312 000	312 000
	18 312 000	18 312 000
Mark bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	28 312 000	28 312 000

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 7 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	264 325	264 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 162 452	- 121 996
- Årets avskrivningar	<u>- 41 873</u>	<u>- 40 456</u>
	<u>- 204 325</u>	<u>- 162 452</u>
Redovisat värde vid årets slut	60 000	101 873

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ommålning husen:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	<u>8 427</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 427	0

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2012-12-31	2011-12-31
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

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	16 844	-
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	58 066	57 587
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 945	26 945
Kabel-TV (kvartal 1)	12 881	12 510
Bredbandsavgift januari	294	284
Administrativ förvaltning (kvartal 1)	25 625	-
Parkeringshyror extraparkeringar januari	<u>2 160</u>	<u>2 160</u>
Summa förutbetalda kostnader	146 503	103 174
Upplupna intäkter	<u>3 218</u>	<u>-</u>
Totalt	149 721	103 174

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bank	180 622	509 656
Plusgiro	12 077	61 727
Placeringskonton 3 månader fast ränta	800 000	-
Handkassa (Bankkortskonto)	<u>2 528</u>	<u>14 211</u>
	995 227	585 594

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 240	9 629 098	1 398 806	643 967	222 515
Vinstdisposition enl. stämman			61 626	160 889	- 222 515
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					<u>180 678</u>
Vid årets slut	66 240	9 353 981	1 460 432	1 079 973	180 678

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
SEB Bolån	23 698 129	Rörlig		1 404 000	420 000
SEB Bolån	32 614 043	3,12 %	2014-09-20	1 462 500	30 000
Statshypotek	125 357 533 086	3,50 %	2015-09-01	<u>3 212 500</u>	<u>150 000</u>
				6 079 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 479 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 900 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

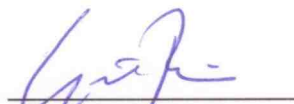
	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>600 000</u>	<u>305 000</u>
	600 000	305 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

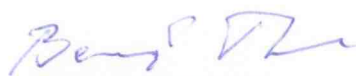
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	11 915	12 491
Övriga upplupna kostnader	91 720	78 787
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>174 376</u>	<u>178 952</u>
	278 011	270 230

Underskrifter

Göteborg 14/3 2013


Jon Jonsson
Sofia Belcaid
Géza Pályi
Stefan Moberg
Lars-Åke Skystedt

Min revisionsberättelse har den 4/4 2013 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,
org.nr 757200-9418

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölnadal den 4 april 2013



Peter Erixzon

Auktoriserad revisor



Bengt Thor

Av föreningen vald revisor

www.bagaregarden.org