



Årsredovisning

2013

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg

HSB:s 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.



Pergolan framför hus 3, foto: Niclas Jonsson

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 2013, upprättad januari 2014 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
Omslagets bild, foto: Niclas Jonsson
Professionell fotografering av din förening? 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.

Måluppfyllelse 2013: Underhållet betalt ur kassan, oförändrad avgift.

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.

Måluppfyllelse 2013: Lektuga byggd.



Höststäddag i föreningen, foto: Géza Pályi

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2013, vilket var föreningens 74: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4 2013. I stämman deltog 23 boende medlemmar (varav 1 via ombud) samt HSB:s ledamot Lars-Åke Skystedt (Avgående).

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 48 lägenheter. Under året har 7 st. lägenheter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 5	Ingela von Ginhoven
Lägenhet 30	Marcus Engström, Linn Petrini-Barck
Lägenhet 32	Alexander Augustin, Sofie Söder
Lägenhet 41	Desirée Johansson, Aram Abdullah
Lägenhet 42	Viktor Stråhlen
Lägenhet 45	Marcus Holst, Elin Svahn
Lägenhet 46	Benny Öberg

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

Styrelse samt suppleanter

Jon Jonsson	Ordförande
Jeanette Nordin	Vice ordförande
Géza Pályi	Sekreterare
Stefan Moberg	Kassör
Martin Eliasson	Suppleant
Niclas Jonsson	Suppleant
Rickard Daun	Ledamot, Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Jon Jonsson och Stefan Moberg samt suppleanterna.

Firmatecknare har varit Jon Jonsson, Jeanette Nordin, Géza Pályi 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, ekonomisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB.

Information

Informerade medlemmar = engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlor i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: www.bagaregarden.org. Dessutom genomförde föreningen ett medlemsmöte som ett så kallat "Runda-bords samtal" den 5 november, vilket är planerat att återkomma årligen.



Fastigheten

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 fastigheten

Byggnadsår: 1939

Antal Lägenheter: 48

Lägenhetsytor: 2 402,5 m²

Medelvärde, lägenhetsyta: 50 m²

Byggekostnad, 1939: 902 600 kr

Taxeringsvärde fastigheten: 33 000 000 kr (28 312 000 kr)

Varav byggnadsvärde: 20 000 000 kr (18 312 000 kr)

Varav mark: 13 000 000 kr (10 000 000 kr)

Lokaler: - (312 000 kr)

Marknadsvärdering 2006: 30 000 000 kr

Bilparkeringsplatser: 23 uthyrningsplatser (29 st.)

1 besöksplatser (3 st.)



Nya lekstugan, foto: Niclas Jonsson



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, 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! OVK-Besiktning av ventilationssystemen
1997	Byte av termostater samt injustering av värmesystemet utförs.
1997	MUFA-systemet för underhåll införs.
1998	Alla elcentraler uppgraderas, 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 spolats 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
2013	Fasaderna renoveras och alla husen målas om med ny färgsättning. Soprummet renoveras, nya fasadarmaturer alla husen. En lekstuga byggs till barnen.

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.
- 2013: Ommålning sker med Alcro Bestå, högsta miljöklass. Nya armaturer är LED.

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 mer än halverat föreningens skuld sedan 2004, och vi har en reell möjlighet att bli helt skuldfria inom 7-9 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

2013 har varit ett år med full fart i föreningen. Mellan april-juli renoverade och målade vi om fasaderna på alla våra hus, och samtidigt passade vi på att montera upp ny miljövänlig belysning, renoverade soprummet samt byggde en liten lekstuga till barnen. Åter igen arrangerade vi en stor loppis, denna gång tillsammans med grannföreningen Bagaregården 25:2, och ett par hundra utomstående besökare hittade hit och fyndade bland 20-talet uppställda bord.

Ekonomi: Intäkterna stannade vid 2 448 004 kr (2 574 000 kr), men då förra årets inbetalningar av altandörrar räknas bort, är omsättningen likvärdig. Parkeringsintäkterna sjönk till följd av att vi från den 1 april 2013 har haft åtta stycken färre P-platser att hyra ut. Dessa platser hyrde vi i vår tur från en grannförening som sade upp hyresavtalet och återtog sina platser, varför även våra gatukostnader minskat. Övernattningslägenheten samt gymmet med tillhörande bastu har varit populära under året, intäkterna härifrån (tillsammans med pantsättnings-, överlåtelse-, och övriga avgifter) ökade till 41 500 kr (31 500 kr).

Föreningen har under året amorterat totalt 600 000 kr, vilket motsvarar 9,9 % av vår ingående skuld 1/1 2013. Att klara av att amortera nästan 10 % av lånen, samtidigt som vi genomför ett av våra absolut största underhåll vi har i plan, är otroligt bra. Sparade medel från 2012, samt långsiktig planering, ligger bakom den bedriften. Årets redovisade förlust på 842 000 kr som beror på den stora ommålningen, är helt bokföringsteknisk då vi i verkligheten har betalt allt kontant ur kassa.

Reparationer: Åter igen har endast ett antal mindre reparationer behövts göras. Totalt uppgick årets reparationer till 19 500 kr (22 000 kr), största poster var tvättstugor ca 9 000 kr och porttelefon och lås ca 7 000 kr.

Projekt och underhåll: 2013 genomförde vi den sedan länge planerade ommålningen av våra hus.

Redan år 2012 fastslog styrelsen att ommålningen skulle ske under 2013. Därför drogs projekteringen igång redan då, samtidigt som styrelsen började placera överskottslikviditet och hålla igen på våra annars rejäla amorteringar. Precis innan årsskiftet var upphandlingen klar och kontrakt skrivet med en entreprenör.

2013 fortsatte våra provmålningar, då vi ännu inte slutgiltigt beslutat vilka kulörer vi skulle använda. I februari var det klart och bygglov söktes och beviljades. Själva ommålningen drog igång i april, och inleddes med utbyte av rötskadad fasadpanel på hus 5. Huset tog nära nog två månader att färdigställa, dels för att det var ovanligt kallt under april, dels för att vi fortsatt med fullstora provmålningar projekterade utseende på detaljer som grundmur, portar, omfattningar, plåtar med mera. Därefter följde hus 3 och 1, vilka tog ca 5 respektive 7 veckor att färdigställa.

Mot slutet av ommålningsprojektet, totalrenoverades även soprummet (ny belysning, ljudisolering, nya ytskikt, nytt inrede, nytt kodlås), samt byggde vi en lekstuga, delvis av överblivet fasadvirke.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: De låga låneräntorna innebär fortsatt att föreningen kommer att fokusera på att placera sitt kapital där det för föreningens delägare ger högst avkastning, d v s antingen används det till underhåll av våra hus och trädgård, eller så amorterar vi på våra lån. Med sparräntor som krampaktigt rör sig kring 0-0,5 %, finns det ingen anledning att ligga med någon som helst överlikviditet i kassa, utöver vad som behövs till löpande drift samt under närtid planerat underhåll. En strategi som vi konsekvent och metodiskt har genomfört sedan 2005, vilket resulterat i mer än halverad skuldsättning för föreningen och gett överlåtelsepriser som ökat snabbare än i jämförbara föreningar i närheten.

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 har reviderats, ny plan sträcker sig 2014-2018 och innebär att 2014 års amorteringar totalt beräknas att uppgå till 656 500 kr.

Underhåll: Under 2014 skall en ny OVK-besiktning (ventilationskontroll) göras i föreningens lägenheter. Dessutom kommer vi att bygga om cykelparkeringen vid soprummet. Framåt hösten kommer projekteringen kring renovering och ombyggnad av vår gemensamhetslokal att inledas. Preliminärt är byggstart satt till vintern 2014/2015.

Förening: Styrelsen konstaterar glädjande att medlemmarna verkar trivas och att sammanhållningen är god i föreningen. Baggården med sina uteplatser inbjuder till umgänge och möten mellan grannar och medlemmar, här är det sällan endast en grill som doftar under lediga vår- och sommarkvällar.

Gymmet och bastun är populära och slår nya rekord i antalet användare för varje år som går, över hälften av lägenheterna tecknar numera "gymkort". Och övernattningslägenheten hade hela 138 gästnätter bokade 2013, vilket visar hur enkelt det har blivit för medlemmarna att ta emot gäster och besökare. Styrelsen ser fram emot fortsatt högt utnyttjande av våra gemensamma resurser under 2014.

Loppisen börjar nu efter två år att bli inarbetad, och kommer att återkomma den 4:e maj 2014. I augusti hålls den traditionella kräftskivan, och mot slutet av året knyter vi åter ihop säcken med ett medlemsmöte i samma stil som 2013 års rundabordssamtal.

Medlemmarna kan med tillförsikt se fram emot ytterligare ett stabilt år i en av Göteborgs starkaste bostadsrättsföreningar.

Styrelsen för 2013 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

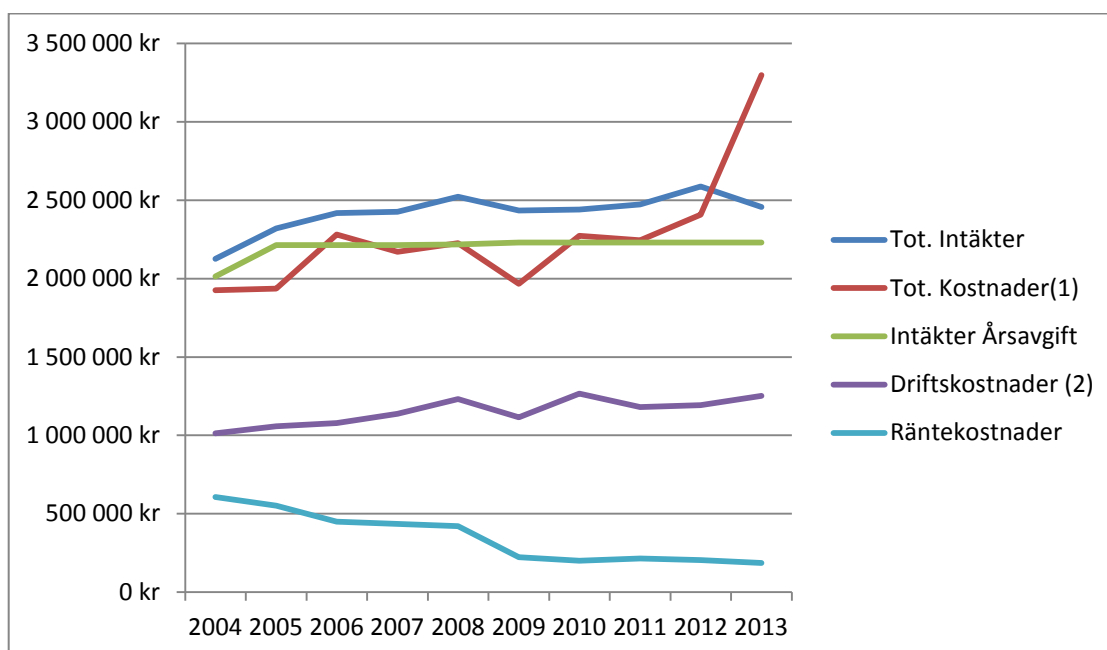
<u>Namn</u>	<u>Arvode</u>	<u>Sammanträdesers.</u>	<u>Totalt</u>
Jon Jonsson	11 000 kr	2 400 kr	13 400 kr
Jeanette Nordin	7 200 kr	2 400 kr	9 600 kr
Géza Pályi	6 700 kr	2 600 kr	9 300 kr
Stefan Moberg	8 000 kr	2 400 kr	10 400 kr
Niclas Jonsson	10 400 kr	2 600 kr	13 000 kr
Martin Eliasson	4 000 kr	1 600 kr	5 600 kr

Total summa 2013: 61 300 kr

Internrevisorn avstod ersättning 2013.

Ekonomi översikt - 10 år!

Brf Bagaregårdens strategi tål att synas, därför hela 10 år i jämförelse nedan:



(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	2013
Skuld (kkr)	11 351	11 089	10 789	10 489	8 192	7 792	6 884	6 384	6 079	5 479

Nyckeltal – 7 år

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.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Skuld/m ² (A)	4 365 kr	3 409 kr	3 243 kr	2 865 kr	2 657 kr	2 530 kr	2 280 kr
Räntekänslighet (B)	4,43	3,35	3,21	2,82	2,59	2,36	2,24
Räntekostnader (C)	18 %	17 %	9 %	8 %	9 %	8 %	7,6 %
Uh/Am utrymme (D)	36 %	36 %	45 %	39 %	42 %	44 %	40 %

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

B) 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 långt under 5, samtidigt som vi kan leverera starka resultat, är mycket bra. Högt värde och stigande räntor = snabbt höjda avgifter.

C) 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!

D) Underhålls- och amorteringsutrymme* ($\frac{\text{reparationer} + \text{Underhåll} + \text{Avskrivningar} + / - \text{resultat}}{\text{Omsättningen}}$)

Kanske det viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening. 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.

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	1 612 017 kr
Årets resultat	- 841 910 kr
Totalt	770 107 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 1 249 664 kr
Avsättning till underhållsfond	290 000 kr
Balanserat resultat	1 729 771 kr
Summa	770 107 kr



Kräftskiva 2013-08-10, 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	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 448 004 2 448 004	2 573 678 2 573 678
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 251 807	-1 193 739
Planerat underhåll		- 1 249 664	- 366 249
Fastighetsskatt		- 58 080	- 68 640
Avskrivningar	3	- 550 959	- 572 203
Rörelseresultat		- 662 506	372 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	7 621	13 572
Räntekostnader	5	- 187 025	- 205 741
Summa finansiella poster		- 179 404	- 192 169
Årets resultat		- 841 910	180 678



Loppis 2013-05-05, foto: Géza Pályi. Se fler loppisbilder på www.bagaregarden.org

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2013-12-31* *2012-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 797 143	17 317 624
Inventarier och verktyg	7	30 000	60 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	8 427
		<u>16 827 143</u>	<u>17 386 051</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 16 827 643 17 386 551

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 3 567	- 2 106
Skattefordringar		20 933	10 373
Övriga fordringar (ränta + medel inestående på skattekontot)		18 023	369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>144 591</u>	<u>149 721</u>
		<u>179 980</u>	<u>158 357</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 11 146 825 995 227

Summa omsättningstillgångar 326 805 1 153 585

SUMMA TILLGÅNGAR 17 154 448 18 540 136



Sensommar 2013, foto: Niclas Jonsson

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2013-12-31* *2012-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 240
Uppskrivningsfond		9 078 864	9 353 981
Underhållsfond		<u>1 384 183</u>	<u>1 460 432</u>
		10 529 765	10 880 653
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 612 017	1 079 973
Årets resultat		<u>- 841 910</u>	<u>180 678</u>
		770 107	1 260 651
 Summa eget kapital		<u>11 299 872</u>	<u>12 141 304</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>4 822 500</u>	<u>5 479 000</u>
		4 822 500	5 479 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	656 500	600 000
Leverantörsskulder		97 141	41 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>278 435</u>	<u>278 011</u>
		1 032 076	919 832
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 154 448</u>	<u>18 540 136</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter för fastighetslån</i>	<u>11 663 600</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 BFNAR 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. Slutår: 2046.

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. Slutår: 2046.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod. Slutår: 2031

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 22% efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 466 784 kr (6 474 307 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.

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 300	41 200
Sammanträdesersättningar	14 000	13 550
Förvaltningsarvode	-	24 000
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	-	20 000
Sociala kostnader	<u>20 831</u>	<u>29 456</u>
Totalt	82 131	128 206

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	57 629	68 107
Gatuavgifter	9 766	6 230
El lägenheterna (Hushållsel)	102 319	99 645
Avgifter och panter	41 543	31 524
Altandörrar delbetalningar	<u>7 375</u>	<u>138 800</u>
Summa intäkter	2 448 004	2 573 678

Not 2 Drift

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Personalkostnader	82 131	125 378
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	251 735	243 993
Reparationer	19 667	21 732
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	168 773	163 220
Uppvärmning	299 110	296 044
Vatten och avlopp	77 817	73 114
Sophämtning (inkl 1 st container)	46 471	43 788
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och extra parkeringar)	41 899	60 180
Fastighetsförsäkring	16 844	15 012
Kabel-TV	51 530	50 040
Administrativ förvaltning	100 744	-
Kostnader revision	11 000	11 300
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	19 632	14 923

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Kontor, dataprogram och licenser	13 421	20 846
Bankkostnader	5 541	5 231
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	<u>25 092</u>	<u>28 538</u>
Summa drift	1 251 807	1 193 739

Not 3 Avskrivningar

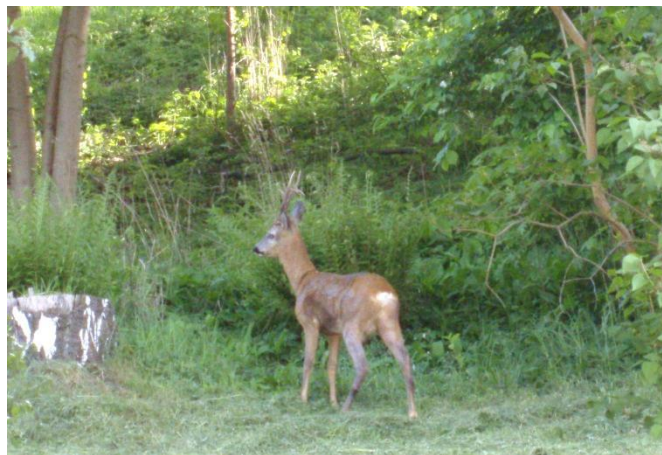
	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Markanläggning	-	9 371
Inventarier	<u>30 000</u>	<u>41 873</u>
Summa	550 959	572 203

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	98	90
Övriga ränteintäkter	<u>7 523</u>	<u>13 482</u>
Summa	7 621	13 572

Not 5 Räntekostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>187 025</u>	<u>205 741</u>
Summa	187 025	205 741



Rådjur framför hus 5, foto: Niclas Jonsson

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 6 Byggnader och ombyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 496 645	11 496 645
Inköp under året (Återförd insats lokal 2008)	<u>478</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 496 645
Ingående uppskrivning	<u>11 279 800</u>	<u>11 279 800</u>
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 710 002	- 3 464 160
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 245 842</u>	<u>- 245 842</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 3 955 844	- 3 710 002
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 1 925 819	- 1 650 702
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 2 200 936	- 1 925 819
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 markanläggning	- 11 715	- 2 344
– Årets avskrivningar	<u>-</u>	<u>- 9 371</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	- 11 715	- 11 715
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	16 797 143	17 317 624

Taxeringsvärde för Bagaregården 26:1:	2013	2012
Byggnader bostäder	20 000 000	18 000 000
Byggnader lokaler	<u>-</u>	<u>312 000</u>
	20 000 000	18 312 000
Mark bostäder	13 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	33 000 000	28 312 000

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 7 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	-	-
	264 325	264 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 204 325	- 162 452
- Årets avskrivningar	- 30 000	- 41 873
	- 234 325	- 204 325
Redovisat värde vid årets slut	30 000	60 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ommålning husen:		
- Vid årets början	8 427	0
- Nyanskaffningar	1 201 621	8 427
- Underhåll byggnad utvändigt	- 1 210 048	0
Redovisat värde vid årets slut	0	8 427

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 aktie i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	17 855	16 844
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	60 248	58 066
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	-	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 945	26 945
Kabel-TV (kvartal 1)	13 164	12 881
Bredbandsavgift januari	294	294
Administrativ förvaltning (kvartal 1)	26 085	25 625
Parkeringshyror extraparkeringar januari	-	2 160
Summa förutbetalda kostnader	144 591	146 503
Upplupna intäkter	-	3 218
Totalt	144 591	149 721

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	133 034	180 622
Plusgiro	11 872	12 077
Placeringskonton 3 månader fast ränta	-	800 000
Handkassa (Bankkortskonto)	1 919	2 528
	146 825	995 227

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 240	9 353 981	1 460 432	1 079 973	180 678
Omföring fsg. lokal 2008	478				
Vinstdisposition enl. stämman			- 76 249	256 927	- 180 678
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					- 841 910
Vid årets slut	66 718	9 078 864	1 384 183	1 612 017	- 841 910

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	23 698 129	Rörlig		984 000	484 000
SEB Bolån	32 614 043	3,12 %	2014-09-20	1 432 500	22 500
Statshypotek	125 357 533 086	3,50 %	2015-09-01	3 062 500	150 000
				5 479 000	656 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 822 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 100 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	656 500	600 000
	656 500	600 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	11 181	11 915
Övriga upplupna kostnader	97 236	91 720
Förutbetalda hyror och avgifter	170 018	174 376
	278 435	278 011

Underskrifter

Göteborg ¹⁶/2 2014


Jon Jonsson


Jeanette Nordin

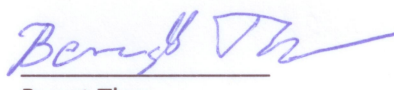

Géza Pályi


Stefan Moberg


Rickard Daun

Min revisionsberättelse har den ¹³/3 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixzon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Intern revisor

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 2013.

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 2013 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 2013.

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 föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möln dal den 13 mars 2014



Peter Erixzon

Auktoriserad revisor



Bengt Thor

Av föreningen vald revisor