



Årsredovisning

2014

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.

Vår Vision

Oavsett av vilken anledning man bor eller har bott i vår förening, är det vår vision att tiden i Brf Bagaregården är det boende man skattar högst. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av våra hus och vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende i en ekonomiskt mycket stabil förening.

Vi skall vara progressiva och nytänkande kring bostadsrätten som upplåtelseform, och erbjuda mervärden i föreningen som tillför extra värde på boendet. Genom samverkan mellan förening och medlemmar och omsorg om varandra, ska vi nå längre.

”Bästa steget i boendetrappan!”



Årsredovisning 2014, upprättad januari 2015 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Omslagets bild: Géza Pályi

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.

Målpuppfyllelse 2014: Underhållet betalt ur kassan, oförändrad avgift sedan 2005.

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.

Målpuppfyllelse 2014: Ny cykelparkering vid soprummet.



Nya Cykelparkeringen, foto: Niclas Jonsson

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2014, vilket var föreningens 75:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/4 2014. I stämman deltog 24 boende medlemmar (varav 1 via ombud) samt HSB:s ledamot Rickard Daun.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 48 lägenheter. Under året har 4 st. lägenheter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 1	Oscar Blomén, Annie Olsson
Lägenhet 12	David Johansson, Rebecka Nordin
Lägenhet 19	David Lund
Lägenhet 43	David Minguillo

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

Styrelse samt suppleanter

Jeanette Nordin	Ordförande
Géza Pályi	Vice Ordförande
Jonas Lyckeback	Sekreterare
Nathalie Andersson	Kassör
Linn Petrini-Barck	Suppleant
Marianne Rapp-Ljunggren	Suppleant
Rickard Daun	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 Jeanette Nordin samt suppleanterna.

Firmatecknare har varit Jeanette Nordin, Géza Pályi, Jonas Lyckeback och Nathalie Andersson, 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 Stefan Moberg.

Representanter i HSB: s fullmäktige

Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Jeanette Nordin 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 och teknisk 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.



Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bagaregården 26:1
Lägenhetsareor:	2 368 m ² + 34,5 m ² biyta
Lokaler:	Gästlägenhet, gym, bastu & relax, gemensamhetslokal

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

Byggnadsår:	1939
Antal Lägenheter:	48
Lägenhetsytor totalt:	2 402,5 m ²
Medelvärde lägenhetsyta:	50 m ²
Byggekostnad 1939:	902 600 kr
Taxeringsvärde fastigheten:	33 000 000 kr (33 000 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	20 000 000 kr (20 000 000 kr)
Varav mark:	13 000 000 kr (13 000 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	23 uthyrningsplatser 1 besöksplatser
Tomt:	5 008,5 m ² Äganderätt



Sommarbild 2014, 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, inkl. stambyten el och VA.
1984	Fjärrvärme införs i hela stadsdelen.
1985	HSB Fastighetsservice startar och egen personal slopas. 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.
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, trärapporna 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 hänggrännor byts ut.
2006	Tvättstugan i hus ett totalrenoveras. Samtliga stammar spolas rent av Clean Pipe System.
2007	Pergolan byggdes framför treans hus.
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
2009	En varmmangel köps in till tvättstuga 1, balkongfronterna tvättas
2010	Övernattningsslägenhet 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.
2014	OVK-besiktning utförs, cykelparkeringen vid soprummet byggs om, uteplats framför 1 A renoveras, marken framför lekstugan iordningställs.

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.

Avgiftens funktion i bostadsrättsföreningen är att finansiera drift och underhåll. En otillräcklig avgift något eller några år, leder ovillkorligen till att en högre avgift behöver tas ut efterföljande år. Har man dessutom finansierat sitt underhåll med lånade medel, höjer det på sikt avgifterna ytterligare då räntekostnader tillkommer utöver själva underhållskostnaden.

Brf Bagaregården har haft **rätt** avgift sedan 2005 vilket alltså betyder att sedan dess har avgiften fullt ut finansierat föreningens verksamhet: Drift, underhåll och investeringar.

Styrelserna har dessutom lagt mycket kraft och energi på att ur rådande avgiftsuttag, kunna frigöra medel till amortering av gamla lån. Resultatet av detta arbete har hittills inneburit att lånen totalt minskat med 59 %. Lägre räntekostnader resulterar i bättre resultat vilket i sin tur leder till minskat behov av intäkter.

Strategin medför att trots att kostnaderna för vatten, värme, el sophämtning mm varje år ökar, är avgiften fortsatt rätt(vis) och klarar med god marginal fullt ut att kapitalisera föreningen.

Avgiften är prognostiserad att ligga kvar på nuvarande nivå fram till och med år 2021. Efter 2021 beräknas föreningens samtliga lån vara återbetalda, och avgiften behöver därefter stegvis anpassas till föreningens då betydligt lägre totala kostnader.

Året som gått

2014 kan beskrivas som ett normalt år för föreningen. Vi har genomfört underhållsprojekt för totalt ca 170 000 kr, innefattande en renoverad gemensam uteplats, en cykelparkering, ny gräsmatta vid lekstugan samt OVK: Rensning och besiktning av lägenheternas ventilation. Föreningen har haft gemensamma aktiviteter i form av en vårstäddag, en loppis för allmänheten (3: e året i rad!), en kräftskiva och en höststäddag.

Ekonomi: Intäkterna stannade vid 2 433 889 kr (2 448 004 kr), skillnaden beror på färre P-platser att hyra ut, en överskjutande inbetalning för altandörrar 2013 samt att elpriset gått ner. Föreningen äger elnätet och säljer hushållselen till medlemmarna, därför påverkas våra intäkter av ett sjunkande elpris (motsvarande kostnader sänks samtidigt).

Övernattningsslägenheten samt gymmet med tillhörande bastu genererade tillsammans med övriga avgifter 40 600 Kr (41 500 kr).

Under året amorterades 656 500 kr, eller 12 % av aktuell skuld. Årets resultat på + 243 000 kr tillsammans med gjorda amorteringar sätter Brf Bagaregården i en särställning mot de flesta andra bostadsrättsföreningar när det gäller stabilitet och trygghet för dagens boende samt planering inför framtiden. Både att köpa och sälja i vår förening är och kommer fortsatt att vara en mycket trygg affär.

Reparationer: Reparationerna uppgick under 2014 till ca 28 000 kr (19 500 kr), ökande från året innan främst beroende på att vi under våren gjorde en omfattande upprustning av våra maskiner i gymmet.

Projekt och underhåll: Den gamla uteplatsen framför 1 A revs och nya skärmar platsbyggdes. Lyckosamt nog lyckades vi bevara Blåregnet vilken dessutom fick ny energi av att vi beskar denna buske i samband med bygget, uteplatsen såg mycket inbjudande ut under sommaren.

Cykelparkeringen vid soprummet hade sett risig ut under några år och här satsade vi lite extra. Cykelpollarna vi valde var verkligen inte billiga men så har de också vunnit pris för sin design, och tillsammans med den begagnade gatstenen passar det färdiga resultatet fint in i vår miljö. Med en smakfull belysning och genomtänkt design, finns det nu plats för dubbelt så många cyklar som tidigare. I slutet av juni var cykelparkeringen klar, byggd helt och hållet av medlemmar i föreningen.

Projekten för våra minsta medlemmar fortsätter kring lekstugan, i år med att marken framför jämnades till samt att nytt gräs anlades. Vi valde färdigt gräs på rulle, då det skuggiga läget under den stora häggen troligen skulle försvåra för en nysådd gräsmatta att etablera sig.

Till sist så genomfördes en OVK, d v s att alla lägenheters frånluft kontrollerades. Detta är ett myndighetskrav och skall göras vart 6: e år. För att inte enbart lägga pengar på ett intyg, så köpte vi även rensning av frånluftskanalerna i kök och badrum. Detta för bättre funktion och brandsäkerhet.

Förväntad framtida utveckling

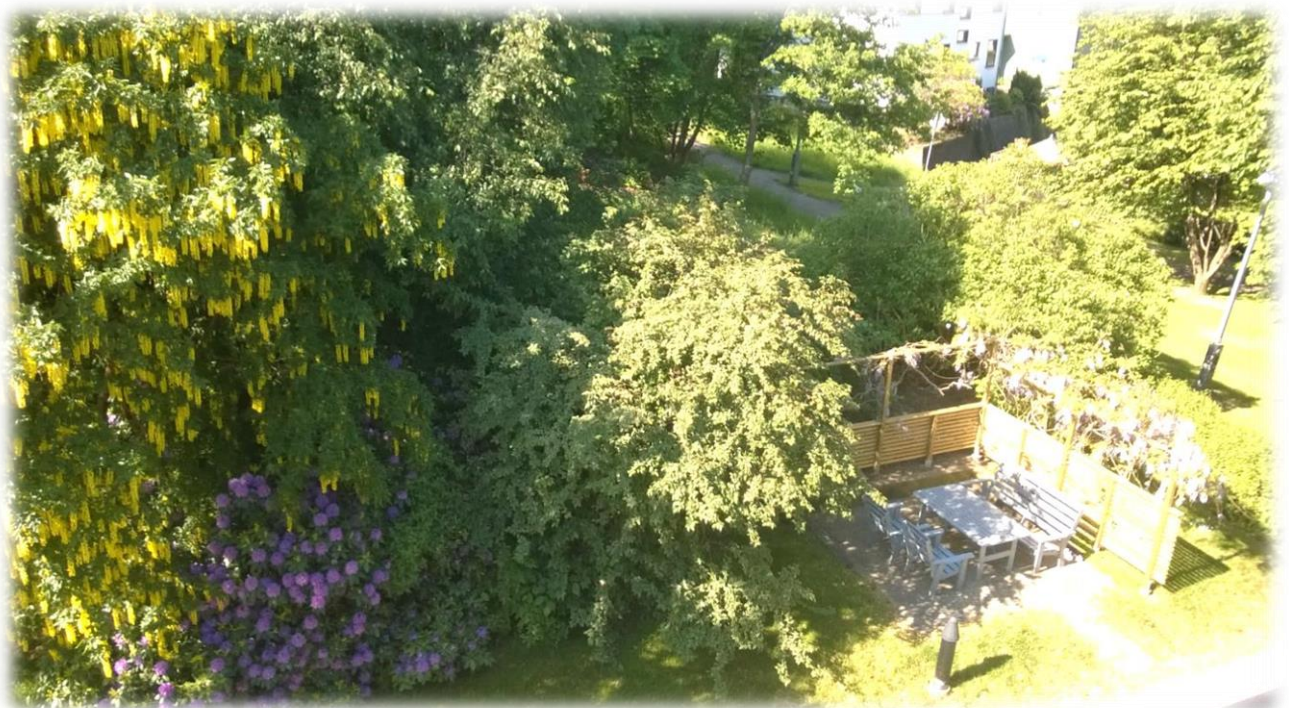
Ekonomi: Med ett starkt kassaflöde och konsekventa amorteringar sedan år 2003, har vi skapat en situation där vi inte kommer att behöva höja årsavgifterna på många år. Med fortsatta amorteringar och nuvarande avgiftsuttag kan föreningen bli helt skuldfri år 2021. Prognosen innefattar beräknade driftkostnadsökningar på i genomsnitt 2 % årligen, samt ett genomsnittligt underhåll om 300 000 kr/år.

Eftersom både underhåll och amorteringar fördelas ut över åren, så spelar det ingen roll när du köpt in dig i föreningen. Den dagen du säljer din andel kommer den reellt vara mer värd (föreningen ha en lägre skuld) och avgiften inflationsjusterat lägre. Det är vårt sätt att uppfylla villkoren i stadgans § 1: ...”att gynna medlemmarnas ekonomiska intresse...”

2015 års amortering beräknas komma uppgå till 612 500 kr (12,7 % av årets ingående skuld). Den 10-åriga bindningstiden för vårt stora lån löper ut under 2015, vilket ytterligare kommer att sänka föreningens räntekostnader.

Underhåll: Under 2015 fortsätter projektering kring renoveringen av vår gemensamhetslokal. En enklare ommålning i februari 2015 är en del i den projekteringen, sent hösten 2015 väntas renoveringen starta. Uteplatsen framför 1 C skall rustas upp och vid lekstugan planerar vi att montera en högkvalitativ gunga. Inga större tekniska underhåll föreligger de närmsta åren.

Styrelsen för 2014 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



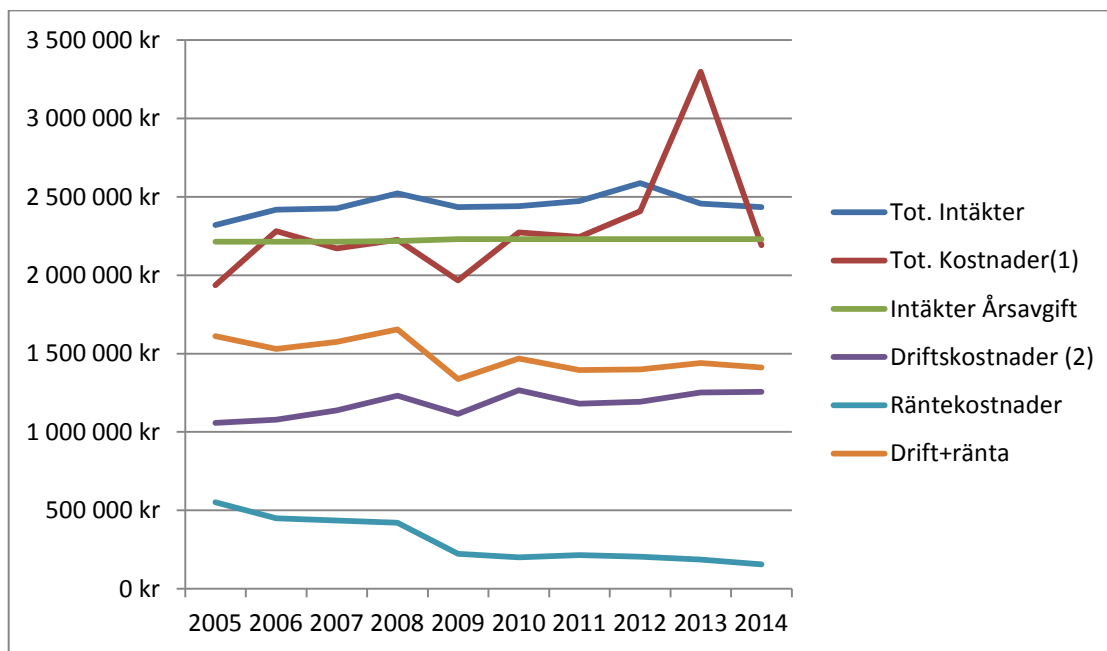
Nya uteplatsen vid 1 A, 2014-05-30, foto: Niclas Jonsson

Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Jon Jonsson	3 800 kr	600 kr	4 400 kr
Jeanette Nordin	5 900 kr	800 kr	6 700 kr
Géza Pályi	8 800 kr	1 800 kr	10 600 kr
Stefan Moberg	2 800 kr	800 kr	3 600 kr
Niclas Jonsson	3 600 kr	800 kr	4 400 kr
Linn Petrini-Barck	3 200 kr	1 200 kr	4 400 kr
Nathalie Andersson	6 000 kr	1 400 kr	7 400 kr
Marianne Rapp-Ljunggren	3 200 kr	1 600 kr	4 800 kr
Jonas Lyckeback	4 550 kr	1 400 kr	5 950 kr
Martin Eliasson	500 kr	- kr	500 kr
Summa 2014:			52 750 kr

Utöver ovanstående arvoden har 12 600 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson. Internrevisorn avstod ersättning 2014.

Ekonomi översikt - 10 år



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

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

Intäkter: Varierar med elpris, antalet överlåtelse, bokningar av gästrum mm

Kostnader: Inkl. avskrivningar, exkl. amorteringar

Årsavgift: Oförändrad sedan år 2005

Driftskostnader: Över tid alltid ökande eftersom priserna på värme, el, sophämtning mm stiger

Räntekostnader: Sjunkande över tid p.g.a. amorteringar, kortsiktigt upp/ner p.g.a. ränteläget

Drift + Ränta: Hemligheten bakom orörd avgift: Totalt sett har våra kostnader gått ner över tid. Idag får vi mer pengar över efter driftskostnaderna än vi fick för 10 år sedan, vilket investeras eller amorteras.

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.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Skuld/m ² (A)	3 409 kr	3 243 kr	2 865 kr	2 657 kr	2 530 kr	2 280 kr	2 007 kr
Räntekänslighet (B)	3,35	3,21	2,82	2,59	2,36	2,24	1,98
Räntekostnader (C)	17 %	9 %	8 %	9 %	8 %	7,6 %	6,4 %
Uh/Am utrymme (D)	36 %	45 %	39 %	42 %	44 %	40 %	41 %
Soliditet (E)	56 %	59 %	61 %	64 %	65 %	66 %	69 %

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."

C) Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". För en Brf är allt under 25 % ok. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi!

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

Ett ovanligt men 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.

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

E) Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital)

Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är. Ökar genom att vi går med vinst och genom amortering.

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	2 004 888 kr
Årets resultat	243 000 kr
Totalt	2 247 888 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 170 227 kr
Avsättning till underhållsfond	300 000 kr
Balanserat resultat	2 118 115 kr
Summa	2 247 888 kr



Utelunch i Brf Bagaregården, foto: Helena Lyckebeck

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

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

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning	1	2 433 889 2 433 889	2 448 004 2 448 004
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 255 200	-1 251 807
Planerat underhåll		- 170 227	- 1 249 664
Fastighetsskatt		- 58 416	- 58 080
Avskrivningar	3	- 550 959	- 550 959
Rörelseresultat		399 087	- 662 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	533	7 621
Räntekostnader	5	- 156 620	- 187 025
Summa finansiella poster		- 156 087	- 179 404
Årets resultat		243 000	- 841 910



Loppis 2014-05-04, foto: Géza Pályi. Se fler loppisbilder på www.bagaregarden.org

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

Not	2014-12-31	2013-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	16 276 184	16 797 143
Inventarier och verktyg	7	0	30 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		16 276 184	16 827 143

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		16 276 684	16 827 643
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		0	- 3 567
Skattefordringar		20 597	20 933
Övriga fordringar (ränta + medel inestående på skattekontot)		0	18 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 656	144 591
		146 253	179 980

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	11	284 389	146 825
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		430 642	326 805
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 707 326	17 154 448
------------------	--	------------	------------



Vattenkrig, foto Géza Pályi

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2014-12-31* *2013-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		8 803 747	9 078 864
Underhållsfond		<u>424 519</u>	<u>1 384 183</u>
		9 294 984	10 529 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 004 888	1 612 017
Årets resultat		<u>243 000</u>	<u>- 841 910</u>
		2 247 888	770 107
Summa eget kapital		<u>11 542 872</u>	<u>11 299 872</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>4 210 000</u>	<u>4 822 500</u>
		4 210 000	4 822 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	612 500	656 500
Leverantörsskulder		41 224	97 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>300 730</u>	<u>278 435</u>
		954 454	1 032 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 707 326</u>	<u>17 154 448</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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 6 466 475 kr (6 466 784 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 350	47 300
Sammanträdesersättningar	10 400	14 000
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	12 600	-
Sociala kostnader	19 567	20 831
Totalt	84 917	82 131

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	55 200	57 629
Gatuavgifter	13 837	9 766
El lägenheterna (Hushållsel)	94 882	102 319
Avgifter och panter	40 598	41 543
Altandörrar delbetalningar	-	7 375
Summa intäkter	2 433 889	2 448 004

Not 2 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Personalkostnader	84 917	82 131
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	263 667	251 735
Reparationer	28 262	19 667
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	160 273	168 773
Uppvärmning	259 213	299 110
Vatten och avlopp	80 140	77 817
Sophämtning (inkl 1 st container)	48 681	46 471
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och extra parkeringar)	35 129	41 899
Fastighetsförsäkring	17 855	16 844
Kabel-TV	52 656	51 530
Förvaltning	104 340	100 744
Kostnader revision	12 000	11 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	33 364	19 632
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	11 114	13 421
Bankkostnader	2 679	5 541

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Juridiska kostnader	18 663	-
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	<u>21 847</u>	<u>25 092</u>
Summa drift	1 255 200	1 251 807

Not 3 Avskrivningar

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Summa	550 959	550 959

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	224	98
Övriga ränteintäkter	<u>309</u>	<u>7 523</u>
Summa	533	7 621

Not 5 Räntekostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>156 620</u>	<u>187 025</u>
Summa	156 620	187 025



Gullregn och Rhododendron framför hus 1 våren 2014, foto: Niclas Jonsson

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 6 Byggnader och ombyggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 496 645
Inköp under året (Återförd insats lokal 2008)	-	478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 955 844	- 3 710 002
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 245 842
Utgående ackumulerad avskrivning	- 4 201 686	- 3 955 844
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 2 200 936	- 1 925 702
Årets avskrivning på uppskrivning	- 275 117	- 275 117
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 2 476 053	- 2 200 936
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	16 276 184	16 797 143

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	-	-
	264 325	264 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 234 325	- 204 325
- Årets avskrivningar	- 30 000	- 30 000
	- 264 325	- 234 325
Redovisat värde vid årets slut	0	30 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ommålning husen:		
- Vid årets början	0	8 427
- Nyanskaffningar	0	1 201 621
- Underhåll byggnad utvändigt	0	- 1 210 048
Redovisat värde vid årets slut	0	0

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	19 641	17 855
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	61 792	60 248
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	-
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 945	26 945
Kabel-TV (kvartal 1)	13 321	13 164
Bredbandsavgift januari	269	294
Administrativ förvaltning (kvartal 1)	-	26 085
Summa förutbetalda kostnader	125 656	144 591

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Bank	282 277	133 034
Plusgiro	0	11 872
Handkassa (Bankkortskonto)	2 112	1 919
	284 389	146 825

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	9 078 864	1 384 183	1 612 017	- 841 910
Vinstdisposition enl. stämman			- 959 664	117 754	841 910
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					243 000
Vid årets slut	66 718	8 803 747	424 519	2 004 888	243 000

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	23 698 129	Rörlig		500 000	500 000
SEB Bolån	32 614 043	Rörlig		1 410 000	0
Statshypotek	125 357 533 086	3,50 %	2015-09-01	2 912 500	112 500
				4 822 500	612 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 210 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 400 000 kr.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

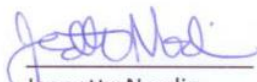
	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>612 500</u> 612 500	<u>656 500</u> 656 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	9 430	11 181
Övriga upplupna kostnader	112 592	97 236
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>178 708</u> 300 730	<u>170 018</u> 278 435

Underskrifter

Göteborg ¹⁷/2 2015


Jeanette Nordin


Géza Pályi


Nathalie Andersson


Jonas Lyckeback


Rickard Daun

Min revisionsberättelse har den ²⁷/3 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Intern revisor

PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

– Auktoriserad Revisor –

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg,
org.nr 7757200-9418

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2014.

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 2014 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 2014.

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.

Mölndal den 27 mars 2015



Peter Erixzon

Auktoriserad revisor



Bengt Thor

Av föreningen vald revisor