



Årsredovisning

2016

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM



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 bor vi i en av Bagaregårdens starkaste bostadsrättsföreningar i 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 2016, upprättad februari 2017 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Alla bilder: Niclas Jonsson förutom sid 23: 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 2015:

"Brf Bagaregården skall senast år 2021 bli en skuldfri förening"

Efter många års välskött ekonomi är skuldfrihet ingen ogreppbar vision längre, utan en inom några få år fullt möjlig realitet. Skuldfrihet gagnar föreningens medlemmar i alla faser av medlemsskapet:

- ✓ Som köpare vet du att du köper i en välskött förening med en trygg månadsavgift
- ✓ Som ägare kan du vara säker på att föreningen kan erbjuda en hög kvalitet på underhåll och skötsel till en jämförelsevis lägre boendekostnad
- ✓ Som säljare vet du att du får bra betalt för din bostadsrätt

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.



Fest i föreningen!



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2016, vilket var föreningens 77:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/4 2016. I stämman deltog 21 boende medlemmar samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Extra föreningsstämma hölls den 24/5 2016 med ärendet stadgeändring. I stämman deltog 14 boende medlemmar (varav 2 via ombud) samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Extra föreningsstämma hölls den 8/11 2016 med ärendet ombyggnad gemensamhetslokalen. I stämman deltog 21 boende medlemmar (varav 3 via ombud) samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2016-01-01	62 st
Utträtt ur föreningen	5 st
Inträtt i föreningen	5 st
Antal medlemmar 2016-12-31	62 st

Under året har 5 st. lägenheter helt eller delvis överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 1	Bodelning
Lägenhet 3	Sandra Pollak och Sofia Skantz
Lägenhet 7	Max Sjölander
Lägenhet 24	Lise-Lotte Jansson
Lägenhet 45	Karin Maria Svahn (del av lgh)

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

Styrelse samt suppleanter

Lotta Persson	Ledamot	Ordförande
Mats Rognefors	Ledamot	Vice Ordförande
Bo Månsson	Suppleant	Sekreterare
Marcus Engström	Ledamot	Kassör
Alexander Sheerin	Ledamot	informationsansvarig
Jessica Johansson	Suppleant	
Magnus Löfling	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Lotta Persson och Mats Rognefors samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Lotta Persson, Mats Rognefors, Alexander Sheerin och Marcus Engström, två i förening.

Revisorer

Intern revisor har varit Bengt Thor med Géza Pályi som suppleant. Extern revisor är Peter Erixzon (Aukt.).

Valberedning

Valberedning har varit Linn Petrini-Barck och Stefan Moberg.

Representanter i HSB: s fullmäktige

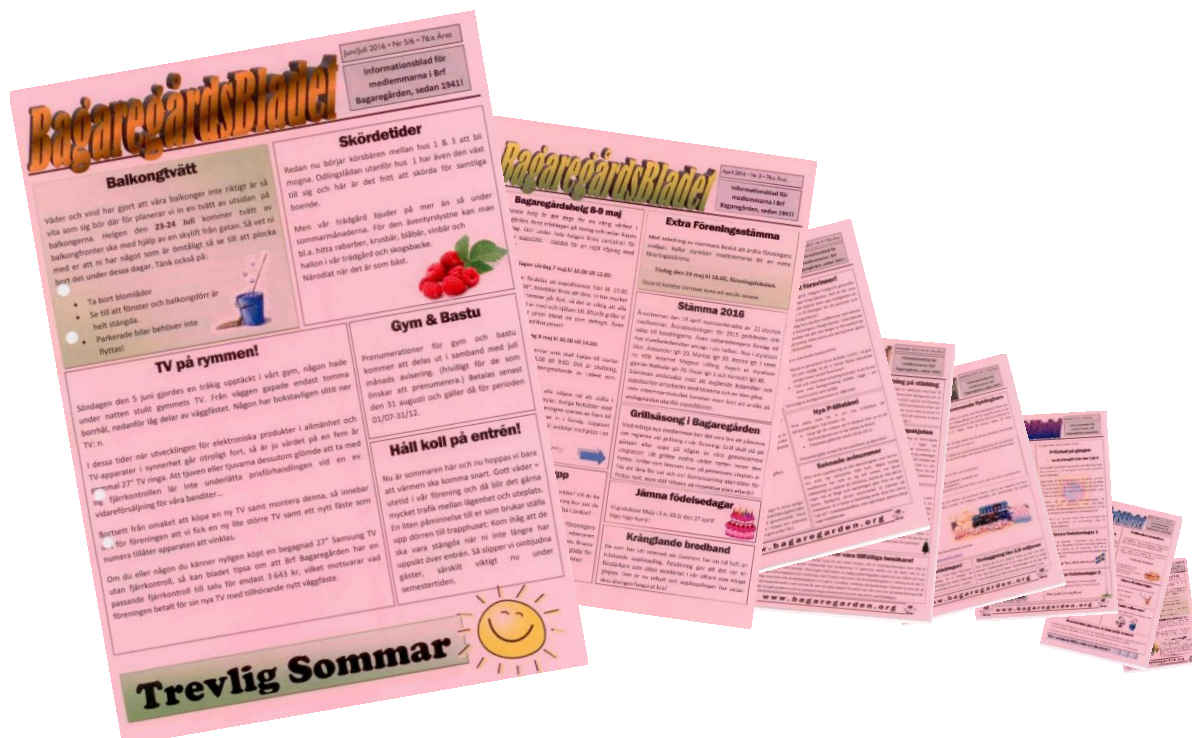
Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Lotta Persson med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

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 $\Rightarrow$ engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlorna i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: www.bagaregarden.org. På hemsidan finns alla "Bagaregårdsblad" att läsa från de senaste 15 åren, mycket nöje!



Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 26:1
Lägenhetsareor: 2 368 m² + 34,5 m² 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
Byggbkostnad 1939:	902 600 kr
Taxeringsvärde fastigheten:	43 800 000 kr (33 000 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	23 000 000 kr (20 000 000 kr)
Varav mark:	20 800 000 kr (13 000 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	23 uthyrningsplatser 1 besöksplatser
Tomt:	5 008,5 m ² Äganderätt



Sommarbild



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, trätapporna 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 hänggränsar 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.
2016	Gemensamhetslokalen börjar renoveras, balkongerna tvättas

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. Parkeringshyrorna höjdes med 50 kr/månad från den 1/1 2017 då marknadshyrorna i vårt område stigit samt som en åtgärd för att hålla nere antalet medlemmar i parkeringskön.

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 gör inte så.

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

Styrelsernas envetna och konsekventa strategi att med hjälp av rådande avgiftsuttag löpande avsätta betydliga medel till amortering av gamla lån syns nu tydligt i föreningens räkenskaper. Lånen har kunnat minskas med 70 % och lägre lån ger lägre räntekostnader som ger bättre resultat vilket i sin tur leder till minskat behov av intäkter vilket resulterar i lägre avgifter. Det är därför Brf Bagaregårdens avgift kunnat lämnas oförändrad 13 år i rad!

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 utbetalningar.

Året som gått

Så har 2016 passerat och för Brf Bagaregården blev det återigen ett mycket bra år. Vår ekonomi utvecklades fortsatt positivt och vi är nu helt utan konkurrens stadsdelen Bagaregårdens starkaste bostadsrättsförening.

Efter 2015 års många ägarbyten kan vi konstatera att endast tre lägenheter såldes under 2016, vilket signalerar att nuvarande medlemskår trivs med sitt boende i föreningen. Men det vittnar också om en stabilare bostadsrättsmarknad som nu anpassat sig till de amorteringskrav som tillslut trädde ikraft.

Ekonomi: Intäkterna minskade till 2 427 530 kr (2 458 150 kr), beroende på minskade inbetalningar av överlåtelse- samt pantavgifter i och med de betydligt färre överlåtelseerna. Föreningen har fortsatt mycket låga reparationskostnader vilket visar att fastigheten och byggnaderna är i gott skick. Föreningen har 2016 lagt 361 000 kr på underhåll, majoriteten avser upprustningen av vår gemensamhetslokal. Trots de ambitiösa investeringarna redovisar föreningen + 158 000 kr för 2016.

Reparationer: Reparationerna uppgick under 2016 till ca 8 000 kr (28 000 kr). Endast mindre löpande reparationer av tvättmaskiner och lås har behövts.

Projekt och underhåll: Renoveringen av gemensamhetslokalen kom så äntligen igång på allvar under 2016. Den del av renoveringen som avsåg ett hissbart biostolsgolv röstades dock bort av en extra stämma i november och arbetet med att konstruera det rörliga golvet fick avbrytas. I slutet av året stängdes så lokalen för användande och arbetena startade på plats. Mycket är redan klart och ambitionen är att årsstämman 2017 skall kunna hållas i vår nyrenoverade lokal!



Balkongtvätt pågår och nyrenoverad gäst WC till lokalen!

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: De senaste årens låga räntor och värdestegringarna på bostadsrätter i vårt område har vilselett många föreningar att konstlat hålla nere sina årsavgifter samtidigt som nya "billiga" lån tagits upp för att lösa föreningarnas olika underhållsprojekt. Samtidigt har framtiden kanske aldrig varit mera oviss än nu, när kommer räntorna börja stiga? Ingen vet, men när det sker kommer fällan att slå igen och våra grannföreningar har inget val: avgifterna behöver höjas betydligt för att täcka de högre kostnaderna.

Brf Bagaregården har gjort annorlunda. Vi har fortsatt upprätthålla en bärkraftig avgift vilket möjliggjort både kraftig amortering och att allt underhåll kunnat betalas ur kassan. Resultatet av denna förvaltning har efter 14 år gjort att Brf Bagaregården har en närmast unik position. Föreningen har en stark balansräkning, välskötta hus och årsavgifter som inte riskerar att behöva höjas utan istället tillslut kommer att gå ner alldeles oavsett om och när räntorna behagar röra på sig.

Redan 1930 när den första bostadsrättslagen kom sattes grundtanken för bostadsrättsföreningarna: "Vi ska äga och förvalta vårt hus själva, och ingen annan skall tjäna pengar på vårt boende". Så utvecklingen i Brf Bagaregården är egentligen inte resultatet av vår egna unika idé. Vi har bara envist förvaltat grundtanken med bostadsrätt.

2017 slutamorteras vårt lilla lån (700 000 kr). Under efterföljande fyra år kommer vårt sista lån kunna amorterats bort.

Underhåll: Under våren 2017 fortsätter renoveringen av vår gemensamhetslokal, projektet är planerat att vara klart till årsstämman i april 2017. Inga större tekniska underhåll föreligger de närmsta åren.

Styrelsen för 2016 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

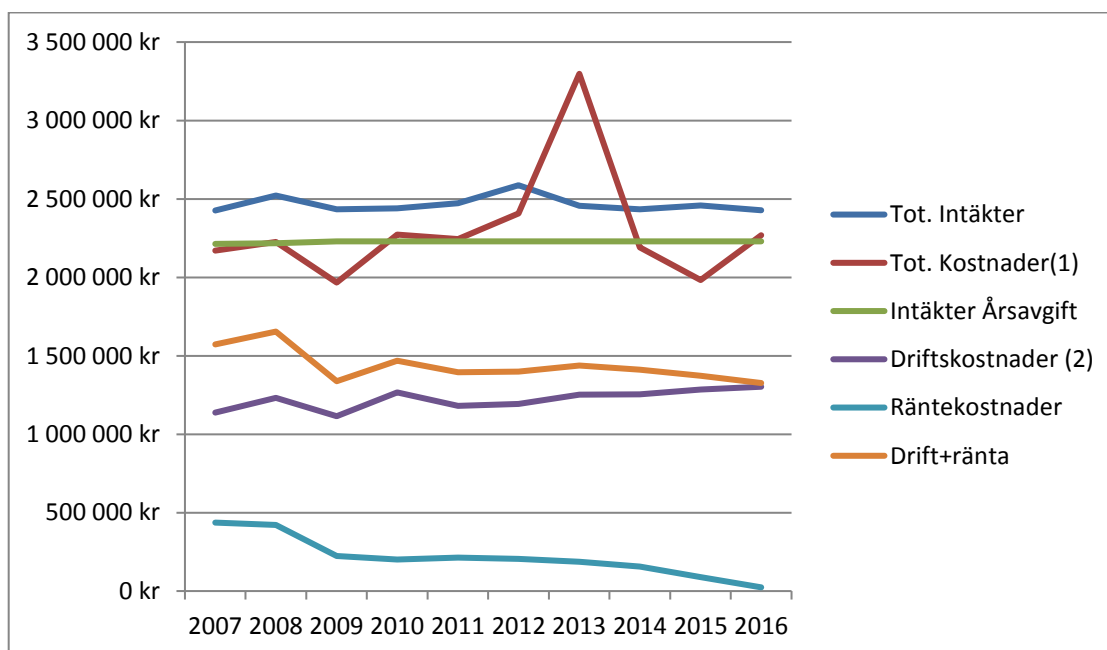


Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Lotta Persson	15 200 kr	2 400 kr	17 600 kr
Mats Rognefors	11 800 kr	2 000 kr	13 800 kr
Bo Månsson	7 000 kr	1 800 kr	8 800 kr
Marcus Engström	5 600 kr	1 800 kr	7 400 kr
Alexander Sheerin	5 600 kr	1 800 kr	7 400 kr
Jessica Johansson	2 000 kr	1 200 kr	3 200 kr
Nathalie Sheerin	3 000 kr	400 kr	3 400 kr
Oscar Blomén	2 200 kr	400 kr	2 600 kr
Kenneth Lindgren	1 400 kr	400 kr	1 800 kr
Summa 2016:			66 000 kr

Utöver ovanstående arvoden har 36 200 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson.
Internrevisorn avstod ersättning 2016.

Ekonomi översikt - 10 år



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

(2) Driftskostnader = not 2 i redovisningen + arvoden.

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. Kurvans utseende är ett resultat av 13 års konsekventa amorteringar och visar tydligt att med lägre skuld går det åt mindre pengar att driva föreningen.

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.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Skuld/m ² (A)	2 865 kr	2 657 kr	2 530 kr	2 280 kr	2 007 kr	1 752 kr	1 457 kr
Räntekostnader (B)	8 %	9 %	8 %	7,6 %	6,4 %	3,6 %	1 %
Uh/Am utrymme (C)	39 %	42 %	44 %	40 %	41 %	43 %	43 %
Soliditet (D)	61 %	64 %	65 %	66 %	69 %	73 %	76 %

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) Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". Vid normalt ränteläge (3–5 %) är allt under 25 % ok för en Brf. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi! 1 % betyder att av varje intjänad 100-lapp 2016 tog banken en krona.

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

Ett ovanligt men kanske det viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening som vill kunna hålla en hög nivå på underhåll och skötsel. 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. 43 % betyder att Brf Bagaregården 2016 kunde lägga 43 kr av varje intjänad hundralapp till att förbättra eller stärka föreningen.

D) 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.

Föreningens banklån 31/12

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Skuld (mkr)	9,6	11,6	11,4	11,1	10,8	10,5	8,2	7,8	6,9	6,4
År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Skuld (mkr)	6,1	5,5	4,8	4,2	3,5	2,8	2,1	1,4	0,7	0 kr

Röd kursiv text är en prognos

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	2 872 641 kr
Årets resultat	158 123 kr
Totalt	3 030 764 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 361 312 kr
Avsättning till underhållsfond	300 000 kr
Balanserat resultat	3 092 076 kr
Summa	3 030 764 kr



Pergolan sommartid

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	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 427 530</u> 2 427 530	<u>2 458 150</u> 2 458 150
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 160 455	- 1 137 849
Reparationer		- 7 856	- 28 249
Planerat underhåll	3	- 361 312	- 28 655
Fastighetsskatt		- 60 864	- 59 664
Styrelsearvoden och löner	4	- 134 310	- 119 065
Avskrivningar	5	<u>- 520 959</u>	<u>- 520 959</u>
Rörelseresultat		181 774	563 709
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	-	170
Räntekostnader	7	<u>- 23 651</u>	<u>- 88 242</u>
Summa finansiella poster		- 23 651	- 88 072
Årets resultat		<u>158 123</u>	<u>475 637</u>



Loppis i föreningen, tradition sedan 2012!

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	15 234 266	15 755 225
Inventarier och verktyg	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	4 283
		15 234 266	15 759 508

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		15 234 766	15 760 008
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		0	0
Skattefordringar		17 995	19 349
Övriga fordringar (ränta + medel inestående på skattekontot)		983	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131 928	128 993
		150 906	148 342

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	13	721 562	659 153
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		872 468	807 495
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 107 234	16 567 503
------------------	--	------------	------------



Brf Bagaregården med naturen (och djuren!) in på knuten.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2016-12-31* *2015-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		8 253 513	8 528 630
Underhållsfond		<u>825 637</u>	<u>554 292</u>
		9 145 868	9 149 640
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 872 641	2 393 232
Årets resultat		<u>158 123</u>	<u>475 637</u>
		3 030 764	2 868 869
 Summa eget kapital		<u>12 176 632</u>	<u>12 018 509</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>2 800 000</u>	<u>3 500 000</u>
		2 800 000	3 500 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	700 000	710 000
Leverantörsskulder		179 210	58 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>251 392</u>	<u>280 167</u>
		1 130 602	1 048 994
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 107 234</u>	<u>16 567 503</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</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

HSB:s Brf Bagaregården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd 2016:10 (K2).

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 gjordes 2005. Styrelsen konsulterade Göteborgs Värderingsinstitut som värderade fastigheten till 30 mkr. Utifrån detta togs ett lägre värde på 22,5 mkr (75 % av 30 mkr) 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 6 466 465 kr (6 466 465 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	55 329	55 183
Gatuavgifter	13 937	13 937
El lägenheterna (Hushållsel)	91 402	93 997
Avgifter och panter	37 490	61 261
Försäkringsersättningar	-	4 400
Summa intäkter	2 427 530	2 458 150

Not 2 Drift

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	262 567	252 131
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	157 067	150 728
Uppvärmning	296 150	259 224
Vatten och avlopp	86 280	83 852
Sophämtning (inkl 1 st container)	53 650	51 096
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	34 052	34 460
Fastighetsförsäkring	20 584	19 641
Kabel-TV	54 500	53 284
Förvaltning	112 344	107 010
Kostnader revision	13 000	13 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	14 000	11 357
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	15 673	11 959
Bankkostnader	2 117	2 979
Juridiska kostnader	-	37 307
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	18 071	29 421
Summa drift	1 160 455	1 137 849

Not 3 Underhåll

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Invändigt underhåll	379 643	23 277
Utvändigt underhåll	7 023	-
Mark och markanläggningar	1 892	5 378
Innehållet belopp ommålning mm	- 27 246	-
Totalt	361 312	28 655

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	66 000	60 400
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	36 200	30 200
Sociala kostnader	<u>32 110</u>	<u>28 465</u>
Totalt	134 310	119 065

Not 5 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	-	-
Summa	520 959	520 959

Not 6 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bankräntor	0	10
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>160</u>
Summa	0	170

Not 7 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>23 651</u>	<u>88 242</u>
Summa	23 651	88 242



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 497 123
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 447 528	- 4 201 686
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 245 842</u>	<u>- 245 842</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 4 693 370	- 4 447 528
Ingående uppskrivning	<u>11 279 800</u>	<u>11 279 800</u>
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 2 751 170	- 2 476 053
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 3 026 287	- 2 751 170
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	15 234 266	15 755 225

Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	264 325	264 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 264 325	- 264 325
- Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
	- 264 325	- 264 325
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ombyggnad gemensamhetslokalen etapp 1:		
- Vid årets början	4 283	0
- Nyanskaffningar	374 145	4 283
- Underhåll byggnad invändigt	<u>- 378 428</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	4 283

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Aktier, andelar och värdepapper

	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	20 905	20 584
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	66 091	63 852
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	27 339	26 945
Kabel-TV (kvartal 1)	13 905	13 625
Bredbandsavgift januari	-	299
Summa förutbetalda kostnader	131 928	128 993

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank	716 562	651 067
Plusgiro (avvecklat 2016)	-	4 048
Handkassa (Bankkortskonto)	5 000	4 038
	721 562	659 153

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	8 528 630	554 292	2 393 232	475 637
Vinstdisposition enl. stämma			271 345	204 292	- 475 637
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					158 123
Vid årets slut	66 718	8 253 513	825 637	2 872 641	158 123

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	32 614 043	Rörlig	700 000	700 000
SEB Bolån	39 147 470	Rörlig	2 800 000	0
			3 500 000	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till noll kronor.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>700 000</u> 700 000	<u>710 000</u> 710 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	529	1 203
Övriga upplupna kostnader	80 574	100 048
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>170 289</u> 251 392	<u>178 916</u> 280 167

Underskrifter

Göteborg / 2017


Lotta Persson


Mats Rognefors


Magnus Löfling


Marcus Engström


Alexander Sheerin

Vår revisionsberättelse har den 4/4 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixzon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Intern revisor


GEZA RIDDERSTRÖM PÁLFI

PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

– Auktoriserad Revisor –

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Org.nr. 757200-9418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölnådal den 4 april 2017



Peter Erixzon

Auktoriserad revisor

Bengt Thor

Intern revisor


LENA RIBBENSTEN DALY

Därför trivs vi så bra i Brf Bagaregården:



”Men framförallt trivs vi i östra centrum av Göteborg. Det är skogarnas och sjöarnas Göteborg, med cykelavstånd till både Avenyn och Delsjöns vildmark och badsjöar.”



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM

[illegible]