



Årsredovisning

2017

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 2017, upprättad mars 2018 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
Bilder: Niclas Jonsson, Ulrika Lundback och 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 där bortre gräns fastslogs 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 medlemskapet:

- ✓ 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.

Måluppfyllnad (projekt utöver ordinarie underhåll):

- 2007: Pergolan byggs framför hus 3
- 2008: Föreningen sponsrade del av kostnad nya markiser för medlemmarna.
- 2009: Styrelsen utser "egen trädgårdsmästare" och förnyar flertalet planteringar
- 2010: Föreningen bygger en gästlägenhet och firar 70 år bl. a. med att alla lägenheter fick 300 kr att handla för på ICA
- 2011: Gym och bastu byggs i hus 5
- 2012: Föreningen anordnar för första gången stor loppis för allmänheten
- 2013: Lektugan byggs och invigs
- 2014: Ny cykelparkering vid soprummet
- 2016: Gemensamhetslokalen börjar renoveras (slutfört 2017)
- 2017: Laddstolpar för el- och hybridbil sätts upp till sex stycken P-platser.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2017, vilket var föreningens 78: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2017. I stämman deltog 26 boende medlemmar samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2017-01-01	62 st
Utträtt ur föreningen	6 st
Inträtt i föreningen	6 st
Antal medlemmar 2017-12-31	62 st

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

Lägenhet 14	Karl Hörker
Lägenhet 37	Daniel Björklund
Lägenhet 39	Moa Renström
Lägenhet 43	Jonatan Kuosku
Lägenhet 45	Nicklas Berntzon och Annika Gunnérus

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

Styrelse samt suppleanter

Lotta Persson	Ledamot	Ordförande
Karin Gustafsson	Ledamot	Vice Ordförande
David Lundback	Ledamot	Sekreterare
Marcus Engström	Ledamot	Kassör
Benny Öberg	Suppleant	
Kenneth Lindgren	Suppleant	(Avgått under året)
Magnus Löfling	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Karin Gustafsson och Marcus Engström samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Lotta Persson, Karin Gustafsson, David Lundback och Marcus Engström, två i förening.

Revisorer

Intern revisor har varit Ulf Berg André. Extern revisor är Peter Erixzon.

Valberedning

Valberedning har varit Linn Petrini-Barck och Jon Jonsson.

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 är en förutsättning för att få engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlor i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: www.bagaregarden.org. På hemsidan finns massor med information med historia om föreningen och senaste nytt. Tex. finns alla "Bagaregårdsblad" från de senaste 16 åren att läsa, 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 (43 800 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	23 000 000 kr (23 000 000 kr)
Varav mark:	20 800 000 kr (20 800 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	23 uthyrningsplatser varav 6 st med laddstolpe 1 besöksplatser
Tomt:	5 008,5 m ² Äganderätt



Sommarbild

Historik över föreningens verksamhet

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 spolats 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
2017	Lokalen färdigställd, 6 st laddstolpar till el/hybridbil, beskärning träd på gården

Komplett lista ALLA år från 1939 finns på www.bagaregarden.org

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.
- 2017: Sex st. parkeringsplatser förses med laddstolpar för el och hybridbil.

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna oförändrade. Brf Bagaregården planerar att hålla årsavgifterna för bostadsrätterna oförändrade till och med december år 2021. År 2022 beräknas en sänkning om 10 % göras och år 2023 ytterligare en sänkning på 5–10 %.

Brf Bagaregårdens helt unika framförhållning vad gäller årsavgifterna bygger på långsiktig förvaltningsmodell som sattes år 2005. Förenklat innebär strategin att föreningen inte skall ta upp nya lån för underhåll och projekt samt att befintliga lån skall betalas av helt.

Resultatet av en sådan strategi blir att föreningens kostnader över tid totalt sett sjunker trots att kostnaderna för delarna drift och skötsel sakta ökar med de allmänna kostnadsökningarna.

När andra föreningar istället använder rådande ränteläge som en metod för att hålla nere sina årsavgifter utnyttjar Brf Bagaregården situationen till att betala bort sina lån. Framtiden kommer att utvisa vilken strategi som totalt sett gett lägst boendekostnad samt stabilast värde för de enskilda bostadsrätterna.

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 14):

Eget kapital ingående balans:	12 176 632 kr
Årets förändring:	+ 112 024 kr
Eget kapital utgående balans:	12 288 656 kr

Året som gått

Projekt och underhåll: Vid ingången av 2017 stod vi mitt i renovering och ombyggnad av vår gemensamhetslokal. Slutdatum var satt till stämman den 25 april 2017 och ju närmare vi kom det datumet desto tuffare blev projektet. De medlemmar och entreprenörer som var inblandade jobbade på slutet både kvällar och helger för att hinna klart i tid – inte utan att omkringboende ibland upplevde störningar samt trötta och slutkörda byggande medlemmar hade några urladdningar.

Men det blev klart i tid och vilken fin lokal vi fick! Smakfullt designad med mycket snickarglädje och hög kvalitet. Toppustrustad med inbyggt ljud, bild och internet samt olika belysningslösningar för möte, fest – och disco! På köpet och av bara farten fick vi ett nytt kök, två nya toaletter samt en fin hall och ett praktiskt kapprum. Lokalen är nu ytterligare en av dessa extra resurser som ger medlemmarna i Brf Bagaregården ett mervärde av att bo i just vår förening!

Årsstämman röstade ja till styrelsens proposition att föreningen skulle förse sex stycken parkeringsplatser med laddstolpe för el- eller hybridbil. En ansökan om investeringsstöd från Naturvårdsverkets projekt "Klimatklivet" inlämnades och stöd beviljades till halva investeringskostnaden. Stolparna driftsattes och allt efterarbete var klart i oktober månad 2017.

Hösten 2017 beskars några av träden på gården då delar av deras grenverk låg an mot våra fasader.

Ekonomi: Föreningens ökande intäkter beror främst på höjda parkeringshyror (+ 50 kr/månad från jan 2017), samt investeringsstödet för laddstolparna på 120 000 kr. Dessutom ökar intäkterna från våra extra resurser (gym, bastu, gästrum, lokal) samt uttagna andrahanduthyrningsavgifter. Lånen amorterades med 700 000 kr motsvarande 20 % av total skuld 1/1 2017. Genomförda projekt samt vår ambitiösa amorteringstakt tog en stor del av vår kassa i anspråk men framförallt: Allt är betalt!

Förening: Två städdagar har hållits samt en loppis, ett medlemsmöte och en styrelseutbildning. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till de medlemmar som osjälviskt och engagerat hjälpte till att bygga om vår föreningslokal: Alexander, Bo, David, Karin, Kenneth, Linn, Lotta, Marcus, Mats, Nathalie och Niclas.



Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: Brf Bagaregården har ett mycket starkt kassaflöde vilket möjliggör trygg förvaltning med en lägre kassabehållning. Varje år genereras ca 1 miljon kr i överskott efter driftskostnader vilket används till amorteringar och underhåll. I skrivande stund är det 3,5 år kvar tills föreningen kan bli helt skuldfri vilket är mycket ovanligt för en bostadsrättsförening. Att föreningens byggnader, mark och lokaler samtidigt är väl underhållna gör att Brf Bagaregården placerar sig i en särställning jämfört med de flesta andra bostadsrättsföreningar. För information om årsavgiften, se rubriken "avgifter och hyror".

Underhåll: Våren 2018 kommer tvättstugan i hus 5 att renoveras. Två nya tvättmaskiner samt en ny torktumlare kommer införskaffas och utrymmena ytskiktsrenoveras med ny färg och ny belysning. Till hösten planeras armaturerna i trapphusen att bytas ut.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2019: Energideklaration

Ca år 2020: OVK obligatorisk ventilationskontroll

Ca år 2020–2025: Målning trapphus

Ca år 2025–2028: Fasadmålning och takomläggning

Dessutom finns flera mindre planerade projekt som inte är tidsatta utan betas av i takt med att kraft och ekonomi tillåter. Mer och aktuell information finns på föreningens hemsida.

Med styrelsens goda planering, en sund ekonomi samt alla medlemmars omsorg om våra gemensamma resurser skapar vi Göteborgs bästa bostadsrättsförening och visar omvärlden att det även kommande år kommer att vara mycket tryggt att bo och vara medlem i Brf Bagaregården.

Styrelsen för 2017 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



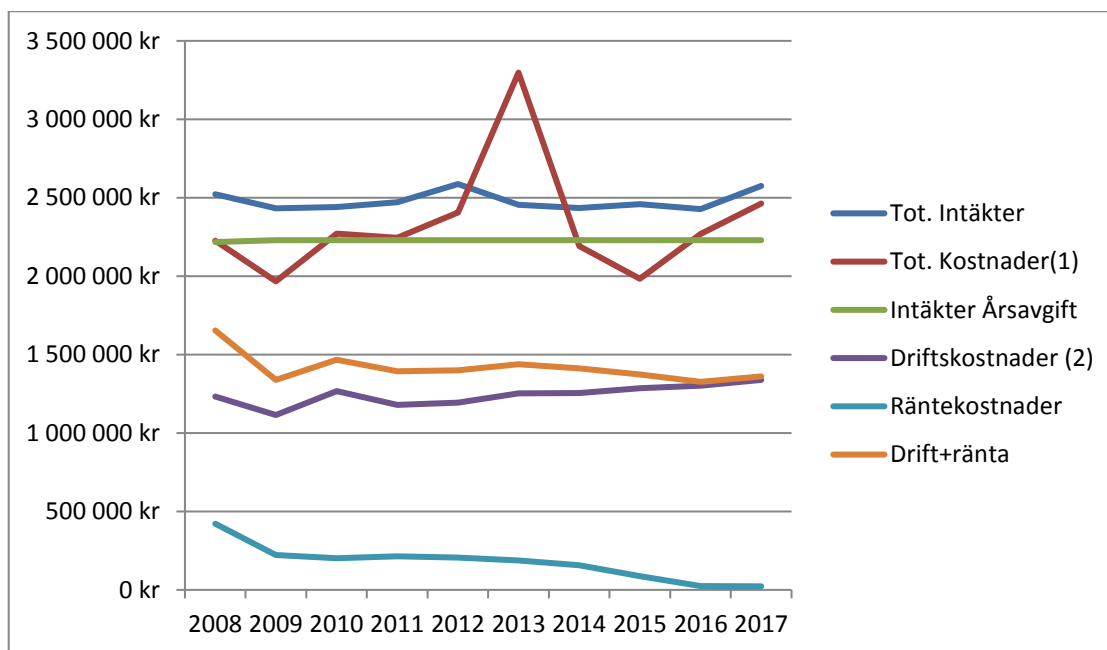
En laddstolpe kopplas in
oktober 2017.

Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Lotta Persson	18 000 kr	2 400 kr	20 400 kr
Karin Gustafsson	7 200 kr	1 600 kr	8 800 kr
David Lundback	7 200 kr	1 600 kr	8 800 kr
Marcus Engström	10 000 kr	2 000 kr	12 000 kr
Benny Öberg	4 800 kr	1 200 kr	6 000 kr
Bo Månsson	2 400 kr	400 kr	2 800 kr
Alexander Sheerin	2 800 kr	800 kr	3 600 kr
Mats Rognefors	2 800 kr	400 kr	3 200 kr
Summa 2017:			65 600 kr

Utöver ovanstående arvoden har 36 800 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson.
Internrevisorn avstod ersättning 2017.

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 14 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.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Skuld/m ² (A)	2 657 kr	2 530 kr	2 280 kr	2 007 kr	1 752 kr	1 457 kr	1 165 kr
Räntekostnader (B)	9 %	8 %	7,6 %	6,4 %	3,6 %	1 %	0,9 %
Uh/Am utrymme (C)	42 %	44 %	40 %	41 %	43 %	43 %	46 %
Soliditet (D)	64 %	65 %	66 %	69 %	73 %	76 %	80 %

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! 0,9 % betyder att av varje intjänad 100-lapp 2017 tog banken 90 öre.

C) Underhålls- och amorteringsutrymme ⁽¹⁾ (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. 46 % betyder att Brf Bagaregården 2017 kunde lägga 46 kr av varje intjänad hundralapp till att förbättra eller stärka föreningen.

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

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	3 367 193 kr
Årets resultat	112 024 kr
Totalt	3 479 217 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 484 444 kr
Avsättning till underhållsfond	300 000 kr
Balanserat resultat	3 663 661 kr
Summa	3 479 217 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	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 576 021</u> 2 576 021	<u>2 427 530</u> 2 427 530
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 182 789	- 1 160 455
Reparationer		- 21 104	- 7 856
Planerat underhåll	3	- 484 443	- 361 312
Fastighetsskatt		- 63 120	- 60 864
Styrelsearvoden och löner	4	- 134 573	- 134 310
Avskrivningar	5	<u>- 555 318</u>	<u>- 520 959</u>
Rörelseresultat		134 674	181 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	4	-
Räntekostnader	7	<u>- 22 654</u>	<u>- 23 651</u>
Summa finansiella poster		- 22 650	- 23 651
Årets resultat		<u>112 024</u>	<u>158 123</u>



Loppis i föreningen, tradition sedan 2012

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 713 307	15 234 266
Inventarier och verktyg	9	320 247	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
		15 033 554	15 234 266

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		15 034 054	15 234 766
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

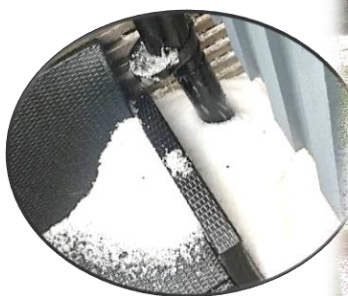
Avgiftsdebiteringar		- 99	0
Skattefordringar		15 739	17 995
Övriga fordringar (ränta + medel inestående på skattekontot)		4	983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	191 086	131 928
		206 730	150 906

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	13	163 368	721 562
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		370 098	872 468
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 404 152	16 107 234
------------------	--	------------	------------



Extrem hagelskur i september 2017

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		7 978 396	8 253 513
Underhållsfond		<u>764 325</u>	<u>825 637</u>
		8 809 439	9 145 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 367 193	2 872 641
Årets resultat		<u>112 024</u>	<u>158 123</u>
		3 479 217	3 030 764
Summa eget kapital		<u>12 288 656</u>	<u>12 176 632</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>2 100 000</u>	<u>2 800 000</u>
		2 100 000	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	700 000	700 000
Leverantörsskulder		43 534	179 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>271 962</u>	<u>251 392</u>
		1 015 496	1 130 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 404 152</u>	<u>16 107 234</u>

Trädbeskrning oktober 2017



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. Laddstolparna skrivs av med 5 % per år. Slutår: 2037

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	69 500	55 329
Gatuavgifter	13 937	13 937
El lägenheterna (Hushållsel)	93 739	91 402
Avgifter och panter	49 473	37 490
Investeringsstöd klimatklivet (avser laddstolpar för elbil)	120 000	-
Summa intäkter	2 576 021	2 427 530

Not 2 Drift

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	280 002	262 567
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	159 468	157 067
Uppvärmning	273 425	296 150
Vatten och avlopp	83 857	86 280
Sophämtning (inkl 1 st container)	54 179	53 650
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	34 685	34 052
Fastighetsförsäkring	15 460	20 584
Kabel-TV	55 626	54 500
Förvaltning	112 561	112 344
Kostnader revision	14 000	13 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	31 051	14 000
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	15 616	15 673
Bankkostnader	2 142	2 117
Värdering lokalytor källare	4 500	-
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	25 817	18 071
Summa drift	1 182 789	1 160 455

Not 3 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Invändigt underhåll	465 827	379 643
Utvändigt underhåll	3 410	7 023
Mark och markanläggningar	15 206	1 892
Innehållet belopp ommålning mm	-	- 27 246
Totalt	484 443	361 312

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	65 600	66 000
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	36 800	36 200
Sociala kostnader	<u>32 173</u>	<u>32 110</u>
Totalt	134 573	134 310

Not 5 Avskrivningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>34 359</u>	<u>-</u>
Summa	555 318	520 959

Not 6 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bankräntor	0	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>4</u>	<u>0</u>
Summa	4	0

Not 7 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>22 654</u>	<u>23 651</u>
Summa	22 654	23 651

David mäter upp vår befintliga belastning i el centralen inför projekt laddstolpar.



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 497 123
Inköp under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 693 370	- 4 447 528
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 245 842
Utgående ackumulerad avskrivning	- 4 939 212	- 4 693 370
Ingående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 3 026 287	- 2 751 170
Årets avskrivning på uppskrivning	- 275 117	- 275 117
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 3 301 404	- 3 026 287
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	14 713 307	15 234 266

Not 9 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	354 606	-
- Utrangeringar	- 31 913	-
	587 018	264 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 264 325	- 264 325
- Årets avskrivningar	- 34 359	0
- Utrangeringar	31 913	0
	- 266 771	- 264 325
Redovisat värde vid årets slut	320 247	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ombyggnad gemensamhetslokalen etapp 1 & 2:		
- Vid årets början	0	4 283
- Nyanskaffningar	425 827	374 145
- Underhåll byggnad invändigt	- 425 827	- 378 428
Redovisat värde vid årets slut	0	0

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Aktier, andelar och värdepapper

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	21 920	20 905
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	67 238	66 091
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	-	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	27 801	27 339
Kabel-TV (kvartal 1)	14 127	13 905
Upplupen utbetalning Klimatklivet	60 000	-
Summa förutbetalda kostnader	191 086	131 928

(1) = Beloppen stämmer ej mot resultaträkning på grund av återbäring som avräknas senare.

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	158 999	716 562
Handkassa (Bankkortskonto)	4 369	5 000
	163 368	721 562

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	8 253 513	825 637	2 872 641	158 123
Vinstdisposition enl. stämman			- 61 312	219 435	- 158 123
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					112 024
Vid årets slut	66 718	7 978 396	764 325	3 367 193	112 024

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	39 147 470	Rörlig	2 800 000	700 000
			2 800 000	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 100 000

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

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 663 600	11 663 600

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>700 000</u> 700 000	<u>700 000</u> 700 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	878	529
Övriga upplupna kostnader	84 795	80 574
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>186 289</u>	<u>170 289</u>
	271 962	251 392

Not 18 Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

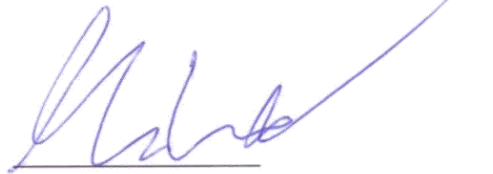
Göteborg / 2018



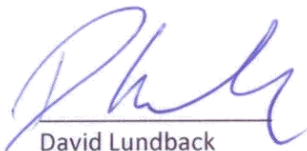
Lotta Persson



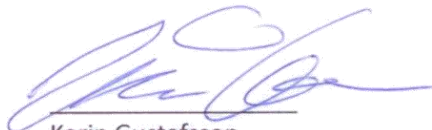
Marcus Engström



Magnus Löfling

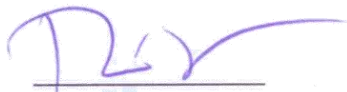


David Lundback

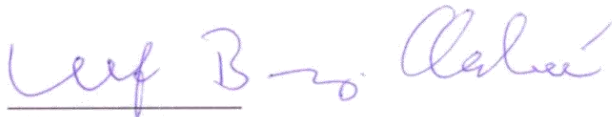


Karin Gustafsson

Vår revisionsberättelse har den 3 / 4 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning



Peter Erixzon
Revisor



Ulf Berg André
Intern revisor

PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

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 2017.

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 2017 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. Risker 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

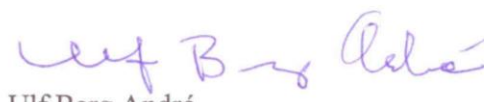
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Mölnadal den 3 april 2018



Peter Erixzon

Revisor



Ulf Berg André

Revisor

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.”

