



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM



Årsredovisning

2018

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



SB 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 2018, upprättad februari 2019 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
Omslagets bild: Erik Olsson Fastighetsförmedling
Övriga bilder: Niclas Jonsson, Ulrika Lundback och Géza Pályi.



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 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 kvalité 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: Lekstugan 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.
- 2018: I samband med 5: ans tvättstugas renovering tillförs skåp för medlemmarnas tvättmedel.



Mycket snack – och
mycket verkstad!

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2018, vilket var föreningens 79:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/4 2018. Stämman representerades av 19 medlemmar samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2018-01-01	62 st
Utträtt ur föreningen	6 st
Inträtt i föreningen	8 st
Antal medlemmar 2018-12-31	64 st

Under året har 4 st. lägenheter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 3	Viktoria Kristiansson
Lägenhet 8	Emil Dahlgren, Henrik Dahlgren, Annika Dahlgren
Lägenhet 20	Jesper Bernhardsson och Isabella Sjöswärdh
Lägenhet 47	Joanna Tengros och Joel Falk

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	Kassör
Max Sjölander	Ledamot	Sekreterare
Karin Pernmyr	Suppleant	
Lise-Lotte Jansson	Suppleant	
Magnus Löfling	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Lotta Persson och David Lundback samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Lotta Persson, Karin Gustafsson, David Lundback och Max Sjölander, två i förening.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Revisorer

Intern revisor har varit Daniel Björklund. Extern revisor är Peter Erixzon.

Valberedning

Valberedning har varit Maja Rapp-Ljunggren och Ulf Berg-André.

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 17 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



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
2018	Tvättstugan hus 5 renoveras, ny stödmur rabatt hus 5, gatlyktorna renoveras

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.

Årsavgifter 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 det sammantaget går åt mindre resurser att driva Brf Bagaregården jämfört med en "vanlig" bostadsrättsförening. Medlemmarna får helt enkelt mer underhåll och skötsel för en totalt sett lägre kostnad.

När andra föreningar istället har använt rådande lågränteperiod till att hålla nere sina årsavgifter har Brf Bagaregården istället utnyttjat 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.

Parkeringshyrorna höjdes till 350 kr/månad från den 2019-01-01.

Förändringar i eget kapital

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

Eget kapital ingående balans:	12 288 656 kr
Årets förändring:	+ 319 119 kr
Eget kapital utgående balans:	12 607 775 kr

Året som gått

Projekt och underhåll:

Året inleddes med planering och upphandling inför totalrenoveringen av tvättstugan i hus fem. I början av maj stängdes tvättstugan av och 12 intensiva och minutiöst planerade renoveringsdagar tog vid.

Torkrummet byggdes delvis om och alla väggar fick kakel istället för målad puts. I tvättstugan målades tak, väggar och snickerier. Sockeln till maskinerna fick klinker och alla armaturer byttes ut i båda utrymmena. Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare kom på plats och sist men inte minst kompletterades tvättstugan med 15 st låsbara skåp där medlemmar kan ha sina egna tvättmedelspaket. En hjälp till de medlemmar som bor längst ifrån tvättstugan och som släpat sitt tvättmedel fram och tillbaka vid varje tvättpass.

Renoveringen var ett samarbetsprojekt där både medlemmar i föreningen och utomstående entreprenörer deltog. Stort tack till alla ni som hjälpte till!



Nästa projekt var i juli, då ett arbetslag bestående av både styrelserepresentanter och medlemmar samlades för ett heldagsarbete med att byta ut vår gamla stödmur vid den stora rabatten framför hus 5. Muren av gamla slipers var rejält murken och det nya byggtimret är både miljövänligare och stadigare.

Årets sista projekt blev gatubelysningen längs med Sävenäsgatan. Våra belysningsstolpar hade länge pockat på uppmärksamhet, så när omkringliggande gator började få sina belysningsstolpar renoverade under hösten tog styrelsen ett snabbt beslut. Några telefonsamtal senare så hade även vi knött oss in i arbetslagets schema och gatubelysningsstolparna blåstrades, rostskyddbehandlades och fick därefter ny målarfärg.

Ekonomi:

Föreningens strategi att via årsavgifterna ackumulera tillräckligt kapital för att kunna bekosta allt underhåll fortlöpte utan problem. Allt underhåll betalades med egna medel, och kassabehållningen hade vid årsskiftet ökat med 170 000 kr. Amorteringarna uppgick planenligt till 700 000 kr.

Förening:

Föreningen har genomfört två städdagar, en loppis, ett medlemsmöte, en glöggkväll och en styrelseutbildning.

I slutet av året beslöt styrelsen att skänka en del av sitt arvode till musikhjälpen. Musikhjälpen är ett P3-initiativ som via Radiohjälpen varje år lotsar pengar till ett specifikt ändamål. För 2018 var temat "Alla har rätt att funka olika" med sikte på att kunna förbättra vardagen för alla de som har någon form av funktionsvariation. Tillsammans skänkte styrelsen 4 850 kr.



Förväntad framtida utveckling

Ekonomi:

Brf Bagaregården är en välskött och långsiktigt förvaltat bostadsrättsförening som har gått runt på egna medel i över 15 års tid. Inga nya lån har tagits upp och en ambitiös amorteringstakt på gamla skulder har gett en trygg och stabil månadsavgift för de boende. I skrivande stund är det endast 2,5 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.

Underhåll:

2019 planeras flera olika underhållsprojekt. Bl. a ska plåttaken till sophus och cykelrum ommålas, en ny cykelparkering skall anläggas vid östergavel hus 5 och parkeringsplatserna skall målas om. En ny energideklaration skall upprättas och hinns det med så skall ett förvaringsrum byggas inom pannrummet för gemensamhetslokalens stolar och bord.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2020: OVK obligatorisk ventilationskontroll

Ca år 2022: Byte termostater och ventiler radiatorer

Ca år 2023: Målning trapphus

Ca år 2024: Nya tvättmaskiner hus 1

Ca år 2025–2028: Fasadmålning och takomläggning

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 2018 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

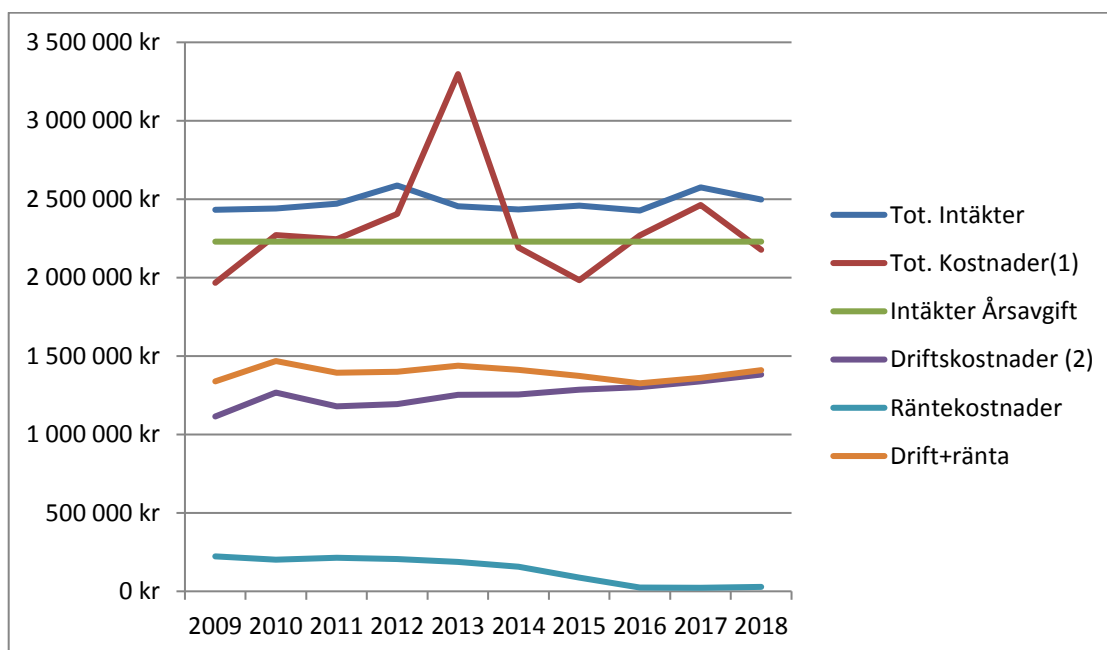


Tidig vår i skogsbacken

Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Lotta Persson	14 000 kr	2 200 kr	16 200 kr
Karin Gustafsson	10 000 kr	2 000 kr	12 000 kr
David Lundback	11 600 kr	1 800 kr	13 400 kr
Max Själander	6 400 kr	1 600 kr	8 000 kr
Lise-Lotte Jansson	4 000 kr	1 400 kr	5 400 kr
Karin Pernmyr	1 000 kr	600 kr	1 600 kr
Benny Öberg	2 400 kr	400 kr	2 800 kr
Marcus Engström	3 600 kr	400 kr	4 000 kr
Summa 2017:			63 400 kr
Utöver ovanstående arvoden har 4 850 kr skänkts till radiohjälpn och 37 400 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson.			
Internrevisorns arvode (1 000 kr) är ännu ej utbetalt för år 2018.			

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 15 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.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Skuld/m ² (A)	874 kr	1 165 kr	1 457 kr	1 752 kr	2 007 kr	2 280 kr	2 530 kr
Räntekostnader (B)	1,1 %	0,9 %	1 %	3,6 %	6,4 %	7,6 %	8 %
Uh/Am utrymme (C)	42 %	46 %	43 %	43 %	41 %	40 %	44 %
Soliditet (D)	84 %	80 %	76 %	73 %	69 %	66 %	65 %

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! 1,1 % betyder att av varje inbetald 100-lapp 2018 tog banken 1 kr och 10 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. 42 % betyder att Brf Bagaregården 2018 kunde lägga 42 kr av varje inbetald 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	3 938 778 kr
Årets resultat	319 119 kr
Totalt	4 257 897 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 123 853 kr
Avsättning till underhållsfond	325 000 kr
Balanserat resultat	4 056 750 kr
Summa	4 257 897 kr



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	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 496 855</u> 2 496 855	<u>2 576 021</u> 2 576 021
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 220 545	- 1 182 789
Reparationer		- 23 939	- 21 104
Planerat underhåll	3	- 123 853	- 484 443
Fastighetsskatt		- 64 176	- 63 120
Styrelsearvoden och löner	4	- 137 320	- 134 573
Avskrivningar	5	<u>- 580 365</u>	<u>- 555 318</u>
Rörelseresultat		346 657	134 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	-	4
Räntekostnader	7	<u>- 27 538</u>	<u>- 22 654</u>
Summa finansiella poster		- 27 538	- 22 654
Årets resultat		<u>319 119</u>	<u>112 024</u>



Loppis maj 2018, årlig tradition sedan 2012

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 192 348	14 713 307
Inventarier och verktyg	9	386 076	320 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
		14 578 424	15 033 554

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	11	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		14 578 924	15 034 054
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		-	- 99
Skattefordringar		14 683	15 739
Övriga fordringar (ränta + medel innestående på skattekontot)		-	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	136 967	191 086
		151 650	206 730

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	13	330 926	163 368
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		482 577	370 098
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 061 500	15 404 152
------------------	--	------------	------------

När snön kommer



Balansräkning

Belopp i kr Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		7 703 279	7 978 396
Underhållsfond		<u>579 881</u>	<u>764 325</u>
		8 349 878	8 809 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 938 778	3 367 193
Årets resultat		<u>319 119</u>	<u>112 024</u>
		4 257 897	3 479 217
Summa eget kapital		<u>12 607 775</u>	<u>12 288 656</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>1 400 000</u>	<u>2 100 000</u>
		1 400 000	2 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	700 000	700 000
Leverantörsskulder		75 963	43 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>277 762</u>	<u>271 962</u>
		1 053 725	1 015 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 061 500</u>	<u>15 404 152</u>

På skorstenen i föreningslokalen hänger en kolraka. Rakan användes av eldaren i föreningen för att raka kolet i eldningspannorna. År 1951 bytte föreningen till oljepannor, och från 1984 är föreningens fastigheter anslutna till fjärrvärmenätet.



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

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	72 887	69 500
Gatuavgifter	13 937	13 937
El lägenheterna (Hushållsel)	132 310	93 739
Avgifter och panter	48 349	49 473
Investeringsstöd klimatklivet (avser laddstolpar för elbil)	-	120 000
Summa intäkter	2 496 855	2 576 021

Not 2 Drift

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	290 235	280 002
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	196 323	159 468
Uppvärmning	293 434	273 425
Vatten och avlopp	88 705	83 857
Sophämtning (inkl 1 st container)	48 429	54 179
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	35 632	34 685
Fastighetsförsäkring	18 784	15 460
Kabel-TV	56 511	55 626
Förvaltning	115 138	112 561
Kostnader revision	15 000	14 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	13 891	31 051
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	12 220	15 616
Bankkostnader	2 091	2 142
Värdering lokalytor källare	-	4 500
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	13 752	25 817
Summa drift	1 220 545	1 182 789

Not 3 Underhåll

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Invändigt underhåll	85 674	465 827
Utvändigt underhåll	1 084	3 410
Mark och markanläggningar	37 095	15 206
Totalt	123 853	484 443

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	68 250	65 600
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	37 400	36 800
Sociala kostnader	<u>31 670</u>	<u>32 173</u>
Totalt	137 320	134 573

Not 5 Avskrivningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>59 406</u>	<u>34 359</u>
Summa	580 365	555 318

Not 6 Ränteintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bankräntor	0	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>4</u>
Summa	0	4

Not 7 Räntekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>27 538</u>	<u>22 654</u>
Summa	27 538	22 654



Sommarlunch i trädgården

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 497 123
Inköp under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 939 212	- 4 693 370
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 245 842
Utgående ackumulerad avskrivning	- 5 185 054	- 4 939 212
Ingående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 3 301 404	- 3 026 287
Årets avskrivning på uppskrivning	- 275 117	- 275 117
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 3 576 521	- 3 301 404
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	14 192 348	14 713 307

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	587 018	264 325
- Nyanskaffningar	125 235	354 606
- Utrangeringar	- 0	- 31 913
	712 253	587 018
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 266 771	- 264 325
- Årets avskrivningar	- 59 406	- 34 359
- Utrangeringar	-	31 913
	- 326 177	- 266 771
Redovisat värde vid årets slut	386 076	320 247

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ombyggnad gemensamhetslokalen etapp 1 & 2:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	0	425 827
- Underhåll byggnad invändigt	0	- 425 827
Redovisat värde vid årets slut	0	0

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Aktier, andelar och värdepapper

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	24 532	21 920
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	69 259	67 238
Arrende Sävenäsgatan (helår)	28 432	27 801
Kabel-TV (kvartal 1)	14 434	14 127
Upplupen utbetalning Klimatklivet	-	60 000
Gästparkeringen intäkter avseende december 2018	310	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 967	191 086

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

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	325 776	158 999
Handkassa (Bankkortskonto)	5 150	4 369
	330 926	163 368

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	7 978 396	764 325	3 367 193	112 024
Vinstdisposition enl. stämman			- 184 444	296 468	- 112 024
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					319 119
Vid årets slut	66 718	7 703 279	579 881	3 938 778	319 119

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Nästa års Amortering
SEB Bolån	39 147 470	Rörlig	2 100 000	700 000
			2 100 000	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 400 000

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

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 663 600	11 663 600

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	972	878
Övriga upplupna kostnader	88 987	84 795
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>187 803</u>	<u>186 289</u>
	277 762	271 962

Not 18 Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg 3/3 2019



Lotta Persson



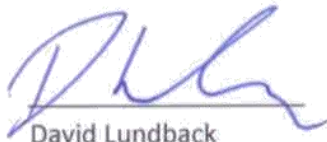
Karin Gustafsson



Magnus Löfling

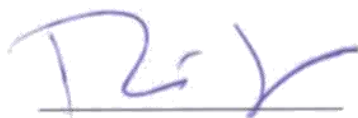


Max Själander

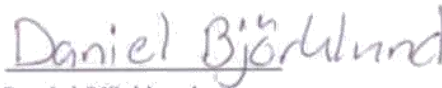


David Lundback

Vår revisionsberättelse har den 27/3 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning



Peter Erixzon
Revisor



Daniel Björklund
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 2018.

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 2018 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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

.

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 2018 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.

Mölndal den 27 mars 2019



Peter Erixzon

Revisor



Daniel Björklund

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 både till Centum och Delsjöns naturreservat med flera badsjöar.”



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM

[illegible]