



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN | CENTRUM

MEDELEM I HSB

1939

Brf Bagaregården 80 år

2019



Årsredovisning

2019

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



HSB Bostadsrättsförening 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 Bostadsrättsförening Bagaregården är ett boende man skattar högt. 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 samt omsorg om varandra ska vi nå längre.



Årsredovisning 2019, upprättad januari 2020 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Omslagets bild: Niclas Jonsson

Övriga bilder: Niclas Jonsson, Ulrika Lundback, Kenneth Lindgren 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 ett par 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: 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.
- 2019: Skåp för tvättmedel tillförs även 1: ans tvättstuga, föreningens 80-årsdag uppmärksammas med att alla medlemmar får presentkort på ICA.

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 2019, vilket var föreningens 80:e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4 2018. Stämman representerades av 19 medlemmar samt HSB:s ledamot Magnus Löfling.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2019-01-01	64 st
Utträtt ur föreningen	9 st
Inträtt i föreningen	9 st
Antal medlemmar 2019-12-31	64 st

Under året har 6 st. bostadsrätter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 1	Anton och Julia Ryman
Lägenhet 6	Marie Hultqvist
Lägenhet 22	Elisabeth Sandberg
Lägenhet 32	Elsa Horwath och Emir Husic
Lägenhet 36	Kim Lundemo
Lägenhet 45	Rasmus Halldin och Stefania Citraro

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

Styrelse samt suppleanter

Lotta Persson	Ledamot	Ordförande
Karin Gustafsson	Ledamot	<i>avgått under året</i>
David Lundback	Ledamot	Kassör
Max Själander	Ledamot	Sekreterare
Styrbjörn Sätvik	Suppleant	
Jonatan Kuosku	Suppleant	
Magnus Löfling	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamot i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Max Själander samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Lotta Persson, David Lundback och Max Själander, 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

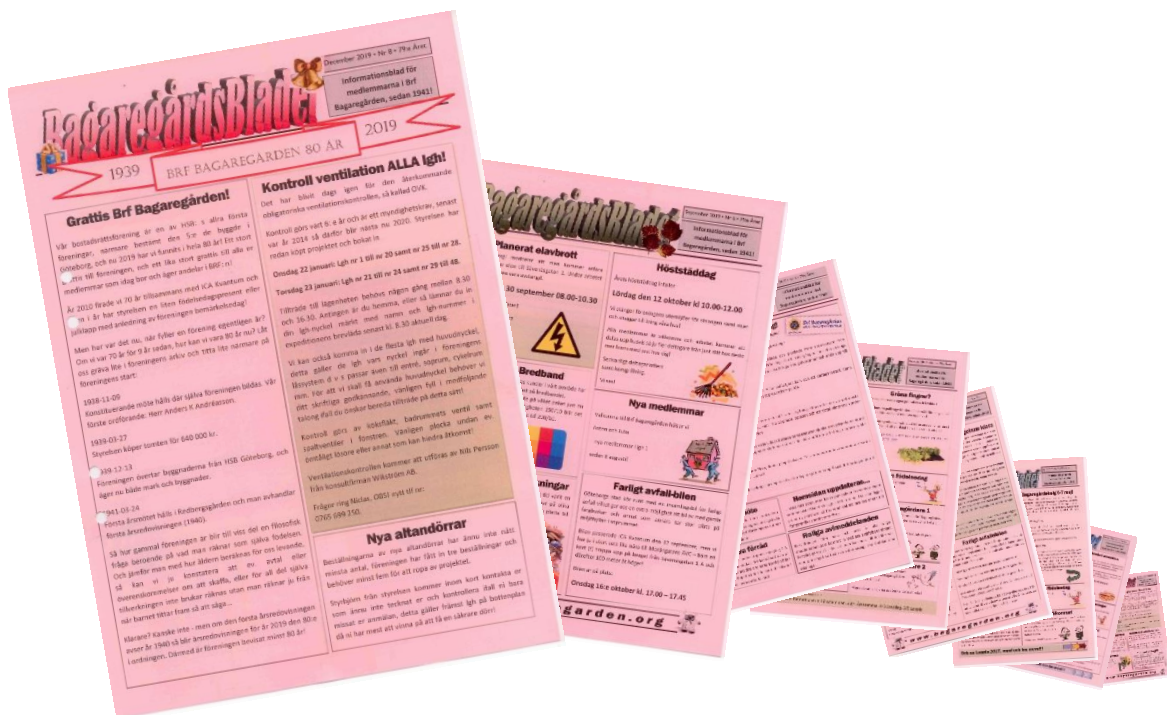
Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Lotta Persson med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

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 18 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 m²
Medelvärde lägenhetsyta: 50 m²
Byggkostnad 1939: 902 600 kr

Taxeringsvärde fastigheten: 60 000 000 kr
(43 800 000 kr)

Varav byggnadsvärde: 26 000 000 kr
(23 000 000 kr)

Varav mark: 34 000 000 kr
(20 800 000 kr)

Bilparkeringsplatser: 23 uthyrningsplatser
varav 6 st med laddstolpe
1 besöksplatser

Tomt: 5 008,5 m²
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, alla rör asbestsaneras.
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 hängrännor byts ut.
2006	Tvättstugan i hus ett totalrenoveras, alla avloppsstammar underhålls spolats.
2007	Pergolan byggdes framför treans hus.
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
2009	En varmmangel köps in till tvättstuga 1, balkongfronterna tvättas
2010	Övernattningslägenhet byggs och invigs. Föreningens hemsida lanseras.
2011	Bastu och gym byggs och invigs, Ny uteplats framför hus fem
2012	40 % av föreningens altandörrar byts ut, skogsbacken gallras
2013	Fasaderna renoveras och alla husen målas om med ny färgsättning. Soprummet renoveras, nya fasadarmaturer alla husen. En lekstuga byggs till barnen.
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
2019	Tillbyggnadernas plåttak ommålas, p-platserna målas, ny belysning uteplats 5D

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 sjuöskades 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 kommer gå åt mindre resurser att driva Brf Bagaregården jämfört med en "vanlig" bostadsrättsförening. Föreningen blir också stabilare och mindre känslig för marknads- eller ränteförändringar.

När andra föreningar istället har använt rådande lågränteperiod till att hålla nere sina årsavgifter har Brf Bagaregården istället utnyttjat situationen till att betala av på 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 13):

Eget kapital ingående balans:	12 607 775 kr
Årets förändring:	+ 379 270 kr
Eget kapital utgående balans:	12 986 045 kr

Året som gått

Projekt och underhåll:

Inför 2019 hade styrelsen listat ett flertal mindre projekt vilka beslutats att utföras under 2019–2020, varav följande gjordes under 2019:

Plåttaken till våra tillbyggnader (soprum och cykelrum) har målats om med Noxyde vilket är ett lite dyrare målningssystem än traditionell plåtfärg men eftersom vi har begränsat med takyta belagd med plåt valde föreningen att utföra underhållet med bästa tillgängliga metod.



Nästa projekt var också målning och denna gång var det parkeringsrutorna som målades i. Nu med riktig trafikfärg, ”plastisk massa”, vilket förväntas hålla betydligt längre än när vi tidigare målat själva med ”trafikfärg”. Samtliga fastighetsägare som har anslutande parkeringsplatser inbjöds att vara med vid detta tillfälle, dock var det bara Lilla Munkebäcksgatan 3 som tackade ja och de fick således också sina P-platser i målade.

Under hösten försågs vår nya gemensamma uteplats vid 5D med två stycken belysningspållare vilket visade sig bli en höjdare. Själva uteplatsen blev givetvis mer ombonad, men hela intrycket av gårdsmiljön blev både trevligare och mer inbjudande. I samband med detta monterades även fler utomhus el uttag för att bl. a kunna sätta upp stämningsbelysning vid jul på fler platser.

Av de flertalet mindre projekt som också har genomförts under året kan nämnas att lekstugans altan har målats om, samtliga betongtrappor till källarnerfarterna har reparerats och det sista som hanns med var att vi beställde ytterligare ett skåp för tvättmedelsförvaring denna gång till tvättstugan i hus 1. Leveransen försenades dock så skåpet monterades först i januari 2020.

Under våren lanserade föreningen en ny och modernare hemsida som är enklare att manövrera från olika plattformar.

Ekonomi:

Föreningens strategi att på egen hand årligen ackumulera tillräckligt kapital för att kunna bekosta all drift och allt underhåll fortlöpte och allt betalades med egna medel utan att nya lån behövdes. Kassabehållningen hade vid årsskiftet ökat med över 200 000 kr och amorteringarna uppgick planenligt till 700 000 kr = vilket motsvarar 1/3 av aktuell skuld vid årets ingång.

Förening:

Föreningen har genomfört två städdagar, en loppis och ett medlemsmöte med glöggkväll. Under året har också föreningens fina gemensamhetslokal uppmärksamats och används nu även av ett par externa föreningar.

I slutet av året beslöt styrelsen att skänka en del av sitt arvode till stadsmissionen, vilka verkar för utsatta enskilda och familjer i Göteborg. Tillsammans skänkte styrelsen 3 150 kr.



Förväntad framtida utveckling

Ekonomi:

Brf Bagaregården är en välskött och långsiktigt förvaltd bostadsrättsförening som har gått runt på egna medel i över 16 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 1,5 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:

2020 planeras flera olika underhållsprojekt. Bl. a ska en ny cykelparkering anläggas vid östergaveln på hus 3 och ett förvaringsrum byggas inom pannrummet för gemensamhetslokalens stolar och bord. Året har i skrivande stund redan rivstartat med OVK-besiktning samt att en ny energideklaration är beställd.

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 2019 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

<u>Namn</u>	<u>Arvode</u>	<u>Sammanträdesers.</u>	<u>Totalt</u>
Lotta Persson	13 000 kr	2 200 kr	15 200 kr
Karin Gustafsson	4 000 kr	800 kr	4 800 kr
David Lundback	14 200 kr	2 000 kr	16 200 kr
Max Själander	10 600 kr	1 800 kr	12 400 kr
Lise-Lotte Jansson	2 000 kr	600 kr	2 600 kr
Jonatan Kuosku	6 800 kr	1 400 kr	8 200 kr
Styrbjörn Sätvik	6 000 kr	1 000 kr	7 000 kr
Summa 2019:			66 400 kr

Av årets arvodespott om 69 750 kr skänkte styrelsen till 3 150 kr till Stadsmissionen. Utöver ovanstående arvoden har 37 800 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson, 1 200 kr till internrevisorn Daniel Björklund samt att valberedningens två ledamöter har arvoderats med 1 000 kr vardera enligt årsstämans beslut.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning	2 555 403 kr	2 496 855 kr	2 576 021 kr	2 427 530 kr	2 458 150 kr	2 433 889 kr
Redovisat resultat	378 270 kr	319 119 kr	112 024 kr	158 123 kr	475 637 kr	243 000 kr

Omsättning: Då årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2005 beror skillnaderna i årsomsättning på parkeringshyror, elpris (intern el), överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter, uthyrningar gästrum, gym, bastu och lokal samt gatuavgifter. År 2017 erhöll föreningen även ett investeringsbidrag från Klimatklivet på 120 000 kr.

Redovisat resultat: Föreningen redovisar enligt K2 metoden (den vanligaste metoden för bostadsrättsföreningar) vilket får till följd att resultaten kan variera kraftigt mellan åren. Vid stora underhållsprojekt innebär metoden att föreningen kommer redovisa ett minusresultat. Som en tumregel bör en bostadsrättsförening gå plus ungefär åtta av tio år som ett genomsnitt. Senast föreningen redovisade en förlust var år 2013 och den berodde då på omfattande ommålning och fasadunderhåll.

Föreningens jämförelsevis mycket stabila resultat är en följd av vår långsiktiga förvaltning. Strategin är inom kort på väg att göra föreningen helt skuldfri men det handlar också om att stärka föreningen i goda tider för att kunna stå starka när konjunkturen vänder. Genom att noggrant planera kommande projekt och samtidigt verkligen säkerställa att ekonomiska resurser skapas innan utbetalningarna kommer så minskar riskerna för att dyra underhållsåtgärder kommer överraskande vilket hade kunnat leda till plötsliga höjningar av årsavgifterna.

Nyckeltal

Brf Bagaregården presenterar här några utvalda nyckeltal, som på ett mycket bra sätt visar hur stark eller sårbar en förening är. Vi uppmantrar intresserade som vill jämföra att göra motsvarande beräkningar för sin egen eller andra föreningar.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Skuld/m ² (A)	583 kr	874 kr	1 165 kr	1 457 kr	1 752 kr	2 007 kr	2 280 kr
Räntekostnader (B)	0,8 %	1,1 %	0,9 %	1 %	3,6 %	6,4 %	7,6 %
Uh/Am utrymme (C)	42 %	42 %	46 %	43 %	43 %	41 %	40 %
Soliditet (D)	88 %	84 %	80 %	76 %	73 %	69 %	66 %

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! 0,8 % betyder att av varje inbetald 100-lapp 2019 tog banken 80 öre.

C) Underhålls- och amorteringsutrymme ⁽¹⁾ (reparationer+Underhåll+Avskrivningar+/-resultat)
Omsättningen

Ett mindre känt nyckeltal som på ett mycket avslöjande sätt visar om föreningen verkligen skapar tillräckliga resurser för kommande underhåll och projekt. Anger hur stor del av intäkterna som styrelsen "råder över" efter att ordinarie drift är betald och ska täcka fyra olika utgifter: Amorteringar, Reparationer, Underhåll och Investeringar. 42 % betyder att Brf Bagaregården 2019 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	4 331 867 kr
Årets resultat	378 270 kr
Totalt	4 710 137 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 100 382 kr
Avsättning till underhållsfond	325 000 kr
Balanserat resultat	4 485 519 kr
Summa	4 710 137 kr



Föreningens loppis första helgen i maj är en välbesökt tradition sedan år 2012!

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>2 555 403</u> 2 555 403	<u>2 496 855</u> 2 496 855
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 258 427	- 1 220 545
Reparationer		- 9 296	- 23 939
Planerat underhåll	3	- 100 382	- 123 853
Fastighetsskatt		- 66 096	- 64 176
Styrelsearvoden och löner	4	- 140 932	- 137 320
Avskrivningar	5	<u>- 580 365</u>	<u>- 580 365</u>
Rörelseresultat		399 905	346 657
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	-	-
Räntekostnader	7	<u>- 21 635</u>	<u>- 27 538</u>
Summa finansiella poster		- 21 635	- 27 538
Årets resultat		<u>378 270</u>	<u>319 119</u>



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	13 671 389	14 192 348
Inventarier och verktyg	9	326 670	386 076
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>
		13 998 059	14 578 424

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 13 998 559 14 578 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		166	-
Skattefordringar		12 763	14 683
Övriga fordringar (ränta + medel inestående på skattekontot)		22 020	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>142 184</u>	<u>136 967</u>
		177 133	151 650

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 12 555 989 330 926

Summa omsättningstillgångar 733 122 482 577

SUMMA TILLGÅNGAR 14 731 681 15 061 500



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		7 428 162	7 703 279
Underhållsfond		<u>781 028</u>	<u>579 881</u>
		8 275 908	8 349 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 331 867	3 938 778
Årets resultat		<u>378 270</u>	<u>319 119</u>
		4 710 137	4 257 897
Summa eget kapital		<u>12 986 045</u>	<u>12 607 775</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>700 000</u>	<u>1 400 000</u>
		700 000	1 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	700 000	700 000
Leverantörsskulder		47 891	75 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>297 745</u>	<u>277 762</u>
		1 045 636	1 053 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 731 681</u>	<u>15 061 500</u>



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.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror inkl. gästparkering	103 059	72 887
Gatuavgifter	15 415	13 937
El lägenheterna (Hushållsel)	145 963	132 310
Avgifter och panter	<u>61 594</u>	<u>48 349</u>
Summa intäkter	2 555 403	2 496 855

Not 2 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	292 460	290 235
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	190 296	196 323
Uppvärmning	268 747	293 434
Vatten och avlopp	101 285	88 705
Sophämtning (inkl 1 st container)	55 897	48 429
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	38 635	35 632
Fastighetsförsäkring	22 340	18 784
Kabel-TV	57 742	56 511
Förvaltning	118 148	115 138
Kostnader revision	16 000	15 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	24 290	13 891
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	13 150	12 220
Bankkostnader	2 007	2 091
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	<u>37 030</u>	<u>13 752</u>
Summa drift	1 258 427	1 220 545

Not 3 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Invändigt underhåll	15 651	85 674
Utvändigt underhåll	40 872	1 084
Mark och markanläggningar	<u>43 859</u>	<u>37 095</u>
Totalt	100 382	123 853

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	66 400	68 250
Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning	3 200	-
Löner utförda arbeten	37 800	37 400
Sociala kostnader	<u>33 532</u>	<u>31 670</u>
Totalt	140 932	137 320

Not 5 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>59 406</u>	<u>59 406</u>
Summa	580 365	580 365

Not 6 Ränteintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bankräntor	0	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	0	0

Not 7 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>21 635</u>	<u>27 538</u>
Summa	21 635	27 538



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 497 123
Inköp under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 5 185 054	- 4 939 212
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 245 842
Utgående ackumulerad avskrivning	- 5 430 896	- 5 185 054
Ingående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 3 576 521	- 3 301 404
Årets avskrivning på uppskrivning	- 275 117	- 275 117
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 3 851 638	- 3 576 521
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	13 671 389	14 192 348

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	712 253	587 018
- Nyanskaffningar	0	125 235
- Utrangeringar	- 0	- 0
	712 253	712 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 326 177	- 266 771
- Årets avskrivningar	- 59 406	- 59 406
- Utrangeringar	-	-
	- 385 583	- 326 177
Redovisat värde vid årets slut	326 670	386 076

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	27 606	24 532
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	70 679	69 259
Arrende Sävenäsgatan (helår)	28 890	28 432
Kabel-TV (kvartal 1)	14 790	14 434
Gästparkeringen intäkter avseende december	219	310
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 184	136 967

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

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	545 389	325 776
Handkassa (Bankkortskonto)	10 600	5 150
	555 989	330 926

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	7 703 279	579 881	3 938 778	319 119
Vinstdisposition enl. stämma			201 147	117 972	- 319 119
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					378 270
Vid årets slut	66 718	7 428 162	781 028	4 331 867	378 270

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

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

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

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 663 600	11 663 600

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	700 000	700 000
	700 000	700 000

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	468	972
Övriga upplupna kostnader	94 411	88 987
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>202 866</u>	<u>187 803</u>
	297 745	277 762

Not 17 Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg / 2020

Lotta Persson

Magnus Löfling

Max Själander

David Lundback

Vår revisionsberättelse har den / 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Erixzon
Revisor

Daniel Björklund
Intern 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

MEMBER I HSB

