



**Brf Bagaregården**  
MITT I NATUREN I CENTRUM



**Årsredovisning**

**2020**

**HSB Bostadsrättsförening**

**Bagaregården i Göteborg**



HSB Brf Bagaregården är en medelstor bostadsrättsförening belägen längst öster ut i stadsdelen Bagaregården, Göteborg. Föreningen som bildades så tidigt som 1939 består av tre stycken tvåvåningshus med 16 lägenheter i varje. Husen ligger på egen mark och längs den av Göteborgs stad arrenderade Sävenäsgatan.

Läget är skyddat bakom Lilla Munkebäcksgatans bebyggelse och gården vetter mot ett större skogsområde som klättrar upp mot Strömmensberg. Här 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 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 2020, upprättad februari 2021 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Omslagets bild: Niclas Jonsson

Alla bilder: © Brf Bagaregården.



## 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 gynnar föreningens medlemmar i alla faser av medlemsskapet:

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

Mål satt 2009:

### **"Styrelsen skall verka för att medlemmarnas värde av att bo i Brf Bagaregården upplevs öka varje år."**

Detta innebär att styrelsen vid sidan av det ordinarie underhållet skall verka för att det årligen görs förbättringar eller investeringar som av medlemmarna upplevs som mervärden.

#### **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.
- 2020: En ny cykelparkering under tak

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 2020, vilket var föreningens 81: e Verksamhetsår.

### Föreningsstämma

**Ordinarie föreningsstämma** hölls den 21/4 2020. På grund av rådande pandemi hölls stämman utomhus och den representerades av 22 medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| <b>Antal medlemmar 2020-01-01</b> | 64 st |
| <b>Utträtt ur föreningen</b>      | 11 st |
| <b>Inträtt i föreningen</b>       | 12 st |
| <b>Antal medlemmar 2020-12-31</b> | 65 st |

Under året har 9 st. bostadsrätter överlåtits och de nya medlemmarna är:

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| Lägenhet 3  | Joachim Björklund och Amanda Nilsson |
| Lägenhet 6  | Anna Pettersson och Björn Svensson   |
| Lägenhet 7  | Heleen Christine de Goey             |
| Lägenhet 14 | Andrea Slaattelia                    |
| Lägenhet 22 | Angelica Frohm och Mikael Maasing    |
| Lägenhet 30 | Viktor Lantz                         |
| Lägenhet 39 | Amelie Aaseby                        |
| Lägenhet 42 | Sam Gerlach                          |
| Lägenhet 45 | Hugo Liljenfors                      |

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

### Styrelse samt suppleanter

|                    |           |                        |
|--------------------|-----------|------------------------|
| Lotta Persson      | Ledamot   | Ordförande             |
| David Lundback     | Ledamot   | Kassör                 |
| Styrbjörn Sätvik   | Ledamot   | Sekreterare            |
| Kim Lundemo        | Ledamot   |                        |
| Elisabeth Sandberg | Suppleant |                        |
| Jonatan Kuosku     | Suppleant |                        |
| Marian Craciun     | Ledamot   | Utsedd av HSB Göteborg |

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



## Firmateckning

Firmatecknare har varit Lotta Persson, David Lundback, Styrbjörn Sätvik och Kim Lundemo, två i förening.

## 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](http://www.bagaregarden.org). På hemsidan finns massor med information med historia om föreningen och senaste nytt. Tex. finns alla "Bagaregårdsblad" från de senaste 19 åren att läsa, mycket nöje!



## Specifikation av fastigheten

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

|                     |       |       |                                         |
|---------------------|-------|-------|-----------------------------------------|
| Lägenhetsstorlekar: | 2 Rok | 4 st  | 47,0 m <sup>2</sup>                     |
|                     | 2 Rok | 40 st | 48,5 m <sup>2</sup>                     |
|                     | 3 Rok | 3 st  | 60,0 m <sup>2</sup>                     |
|                     | 5 Rok | 1 st  | 60 m <sup>2</sup> + 34,5 m <sup>2</sup> |

|                             |                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:                 | 1939                                                                 |
| Antal Lägenheter:           | 48                                                                   |
| Lägenhetsytor totalt:       | 2 402,5 m <sup>2</sup>                                               |
| Medelvärde lägenhetsyta:    | 50 m <sup>2</sup>                                                    |
| Byggbkostnad 1939:          | 902 600 kr                                                           |
| Taxeringsvärde fastigheten: | 60 000 000 kr<br>(60 000 000 kr)                                     |
| Varav byggnadsvärde:        | 26 000 000 kr<br>(26 000 000 kr)                                     |
| Varav mark:                 | 34 000 000 kr<br>(34 000 000 kr)                                     |
| Bilparkeringsplatser:       | 23 uthyrningsplatser<br>varav 6 st med laddstolpe<br>1 besöksplatser |
| Tomt:                       | 5 008,5 m <sup>2</sup><br>Äganderätt                                 |



## *Historik över föreningens verksamhet*

|           |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1939      | Byggnadsår, föreningen bildas.                                                                                                                                                               | Komplett lista ALLA år från 1939 finns på <a href="http://www.bagaregarden.org">www.bagaregarden.org</a> |
| 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, alla rör asbestsaneras                                                                                                             |                                                                                                          |
| 2001      | Alla entrédörrar byts ut, nya tak till entréerna, nya entrépartier, portlås med telefon till varje lägenhet, stolpbelysning längs hela gårdssidan, trätrapporna byts ut, alla trappor målas. |                                                                                                          |
| 2002      | Kodlåssystemet på entrédörrarna installeras.                                                                                                                                                 |                                                                                                          |
| 2003      | Panelen byts ut och målas på alla husblock, trapphusen målas, alla tak läggs om, alla hänggränsar byts ut.                                                                                   |                                                                                                          |
| 2006      | Tvättstugan i hus ett totalrenoveras, 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                                                                                                                |                                                                                                          |
| 2020      | Ny cykelparkering, tvätt balkongfronter, OVK ink byte vissa fläktar, ny energideklaration, ny gatubelysning, gallring skogsbacken vid hus 5 m.m.                                             |                                                                                                          |

## 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.
- 2020: Gatubelysningen byts ut från kvicksilver till LED.

## 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 sjösattes 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.

I och med att räntekostnaderna stadigt sjunker så uppstår utrymme att hålla årsavgiften oförändrad, när sedan både räntekostnaderna och amorteringarna upphört helt finns utrymme att sänka medlemmarnas årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 13):

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eget kapital ingående balans: | 12 986 045 kr |
| Årets förändring:             | + 237 871 kr  |
| Eget kapital utgående balans: | 13 223 916 kr |



## Året som gått

### Projekt och underhåll:

År 2020 lyckades vi gå i mål med flertalet av alla de mindre projekt som vi planerat att göra under 2019–2020. Faktiskt blev det så många till antalet att det blev något av ett rekordår för föreningen, vi kommer inte ens ha plats att nämna allt på detta begränsade utrymme!



Största synliga projektet var att vi byggde en helt ny cykelparkering vid östra gaveln av hus 3. Projektet har gett åtta nya platser under tak samt sex platser för besökare till vår lokal. Parkeringen är tänkt att avlasta intilliggande cykelrum då detta ofta är fullt under cykelsäsongen. Allt är byggt i egen regi av några medlemmar och resultatet smälter in väl till befintliga hus.

Ett annat projekt som verkligen märktes av var utbytet av samtliga armaturer till vår gatubelysning som gjordes i februari 2020. Den gamla belysningen med kvicksilverlampor var väl trött och gav inte längre så starkt ljus varför skillnaden när de nya LED-armaturerna kom upp var påtaglig.

Vi har även låtit genomföra en ny OVK-besiktning vilken efter ett antal fläktbyten och injusteringar nu är godkänd i sex år till. Ett annat myndighetskrav är upprättande av energideklaration vart 10: e år vilket gjorde att det var dags för oss detta år, deklarationen blev klar i april. Ytterligare ett annat vårprojekt var att vi lät en firma komma hit och tvätta rent samtliga våra balkongräcken.

Fler mindre projekt som utförts: Ytterligare fyra lägenheter har fått nya altandörrar, två trapphus har fått ny rörelsestyrd belysning, ett flertal träd har tagits ner för att öka antalet soltimmar för denna del av föreningen, en av våra entrégångar har lagts om (fler kommer göras i år) och det sista vi har plats att nämna så har ett nytt förrådsrum byggts i anslutning till gemensamhetslokalen för möbler och utrustning till densamma.

### 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. Amorteringarna uppgick planenligt återigen till 700 000 kr vilket innebär att samtliga lån nu förväntas att bli slutbetalda i slutet av år 2021.

### Förening:

Tyvärr fick årets upplaga av vår populära och i området uppskattade loppis ställas in på grund av rådande pandemi. Dock har föreningen kunnat genomföra sina två städdagar då dessa främst innebär utomhusarbeten.

En helt ny funktion för vår gemensamhetslokal har uppstått – den har blivit både arbetsplats och skolsal för flera olika medlemmar under året. Utrustad med stabilt Wifi, bra belysning och ändamålsenliga möbler så har den kunnat utgöra ett bra alternativ för alla som tvingats arbeta eller plugga på distans – ett sätt att komma hemifrån och ändå vara kvar hemma så att säga...

## Förväntad framtida utveckling

### Ekonomi:

Brf Bagaregården är en välskött och långsiktigt förvaltd bostadsrättsförening som har gått runt på egna medel i över 17 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 7 månader kvar tills föreningen beräknas 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:

2021 planeras ytterligare ett antal entrégångar att läggas om. Vi kommer också att byta ut en del av de i källarna synliga köksstammarna vartefter samtliga avlopp och stammar skall underhålls spolas. Föreningen har dessutom under ganska lång tid projekterat alternativ till den TV- och bredbandslösning vi idag har från Comhem och planerar att lägga fram ett förslag angående fiberinstallation till årsstämman 2021.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2022: Byte termostater och ventiler radiatorer

Ca år 2023: Målning och ny belysningslösning i alla 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 2020 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      | 12 000 kr     | 2 200 kr                | 14 200 kr     |
| David Lundback     | 12 800 kr     | 2 000 kr                | 14 800 kr     |
| Styrbjörn Såtvik   | 11 200 kr     | 2 000 kr                | 13 200 kr     |
| Kim Lundemo        | 5 600 kr      | 1 400 kr                | 7 000 kr      |
| Elisabeth Sandberg | 5 600 kr      | 1 400 kr                | 7 000 kr      |
| Jonatan Kuosku     | 8 800 kr      | 2 200 kr                | 11 000 kr     |
| Max Själander      | 3 200 kr      | 400 kr                  | 3 600 kr      |
| Summa 2020:        |               |                         | 70 800 kr     |

Utöver ovanstående arvoden har 38 000 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson, 999 kr till internrevisorn Daniel Björklund samt att valberedningens två ledamöter har arvoderats med 999 kr vardera enligt årsstämans beslut.

## Flerårsöversikt

|                           | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         | 2016         | 2015         |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Omsättning</b>         | 2 521 761 kr | 2 555 403 kr | 2 496 855 kr | 2 576 021 kr | 2 427 530 kr | 2 458 150 kr |
| <b>Redovisat resultat</b> | 237 871 kr   | 378 270 kr   | 319 119 kr   | 112 024 kr   | 158 123 kr   | 475 637 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. Skillnaden mot föregående år beror främst på ett lägre elpris samt betydligt färre gästnätter i vår övernattningslägenhet. 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 uppmuntrar intresserade som vill jämföra att göra motsvarande beräkningar för sin egen eller andra föreningar.

|                          | 2020   | 2019   | 2018   | 2017     | 2016     | 2015     | 2014     |
|--------------------------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|
| Skuld/m <sup>2</sup> (A) | 291 kr | 583 kr | 874 kr | 1 165 kr | 1 457 kr | 1 752 kr | 2 007 kr |
| Räntekostnader (B)       | 0,4 %  | 0,8 %  | 1,1 %  | 0,9 %    | 1 %      | 3,6 %    | 6,4 %    |
| Uh/Am utrymme (C)        | 44 %   | 42 %   | 42 %   | 46 %     | 43 %     | 43 %     | 41 %     |
| Soliditet (D)            | 92 %   | 88 %   | 84 %   | 80 %     | 76 %     | 73 %     | 69 %     |

A) Skuld/m<sup>2</sup>, 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! 0,4 % betyder att av varje inbetald 100-lapp 2020 tog banken 40 öre.

C) Underhålls- och amorteringsutrymme <sup>(1)</sup> (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. 44 % betyder att Brf Bagaregården 2020 kunde lägga 44 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](http://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  | <i>0 kr</i> |

*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 | 4 760 636 kr |
| Årets resultat      | 237 871 kr   |
| Totalt              | 4 998 507 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Disposition ur underhållsfond  | - 258 380 kr |
| Avsättning till underhållsfond | 325 000 kr   |
| Balanserat resultat            | 4 931 887 kr |
| Summa                          | 4 998 507 kr |



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

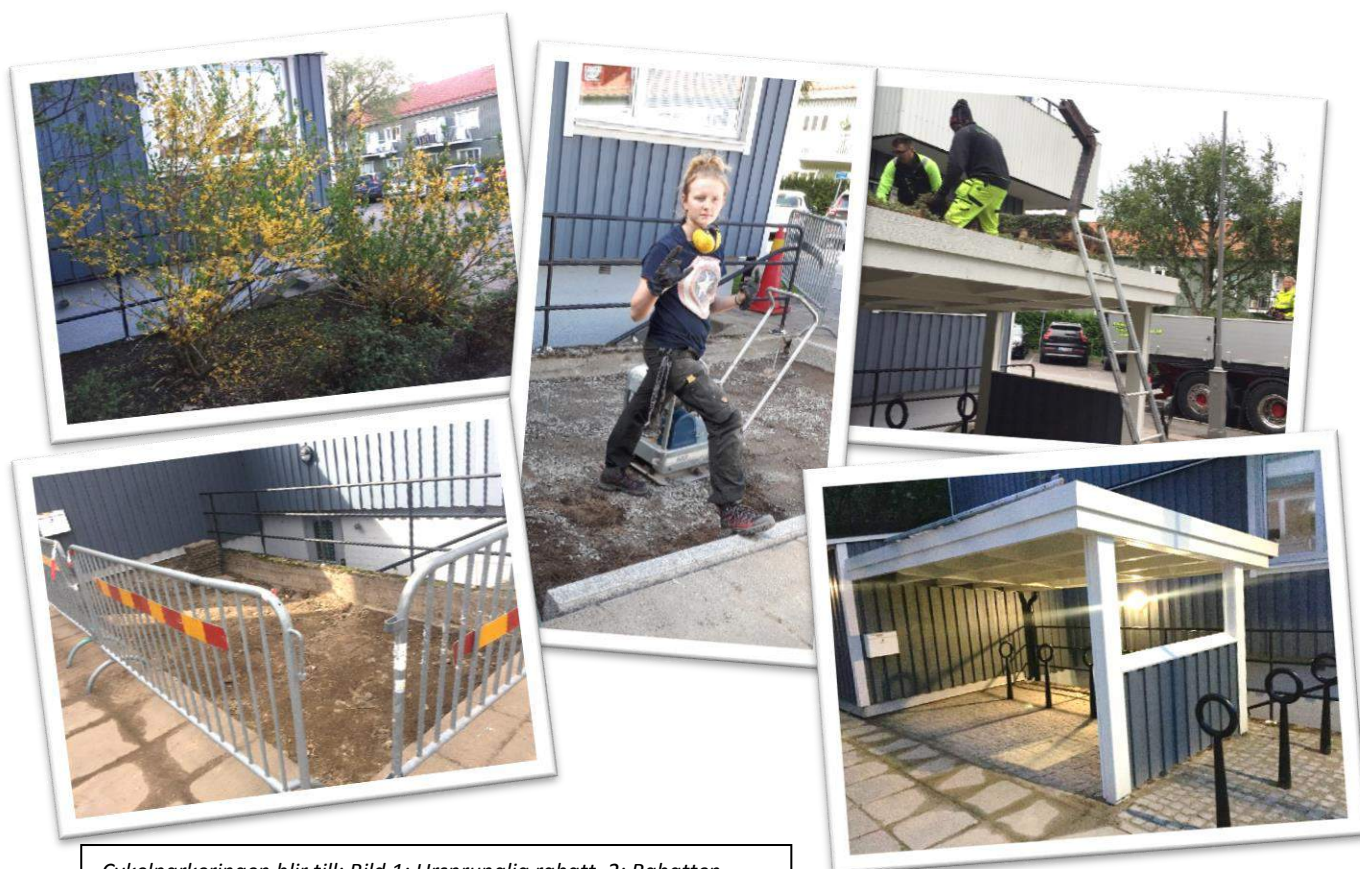
Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Resultaträkning

| Belopp i kr                     | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31     | 2019-01-01-<br>2019-12-31     |
|---------------------------------|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsättning                 | 1   | <u>2 521 761</u><br>2 521 761 | <u>2 555 403</u><br>2 555 403 |
| <b>Fastighetskostnader</b>      |     |                               |                               |
| Drift                           | 2   | - 1 187 132                   | - 1 258 427                   |
| Reparationer                    |     | - 27 338                      | - 9 296                       |
| Planerat underhåll              | 3   | - 258 380                     | - 100 382                     |
| Fastighetsskatt                 |     | - 68 592                      | - 66 096                      |
| Styrelsearvoden och löner       | 4   | - 145 981                     | - 140 932                     |
| Avskrivningar                   | 5   | <u>- 586 208</u>              | <u>- 580 365</u>              |
| <b>Rörelseresultat</b>          |     | 248 130                       | 399 905                       |
| <b>Finansiella poster</b>       |     |                               |                               |
| Ränteintäkter                   | 6   | -                             | -                             |
| Räntekostnader                  | 7   | <u>- 10 259</u>               | <u>- 21 635</u>               |
| <b>Summa finansiella poster</b> |     | - 10 259                      | - 21 635                      |
| <b>Årets resultat</b>           |     | <u>237 871</u>                | <u>378 270</u>                |



Cykelparkeringen blir till: Bild 1: Ursprunglig rabatt, 2: Rabatten urgrävd, 3: Ronja sätter kantsten, 4: Sedumtaket levereras, 5: Klart!

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

*Belopp i kr* *Not* *2020-12-31* *2019-12-31*

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### **Materiella anläggningstillgångar**

|                                                                                |   |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|---|------------|------------|
| Byggnader och mark                                                             | 8 | 13 301 892 | 13 671 389 |
| Inventarier och verktyg                                                        | 9 | 267 264    | 326 670    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |   | 0          | 0          |
|                                                                                |   | 13 569 156 | 13 998 059 |

##### **Finansiella anläggningstillgångar**

|                                       |    |     |     |
|---------------------------------------|----|-----|-----|
| Andra långsiktiga värdepappersinnehav | 10 | 500 | 500 |
|                                       |    | 500 | 500 |

**Summa anläggningstillgångar** 13 569 656 13 998 559

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

|                                                      |    |         |         |
|------------------------------------------------------|----|---------|---------|
| Avgiftsdebiteringar                                  |    | 3 275   | 166     |
| Skattefordringar                                     |    | 10 267  | 12 763  |
| Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot) |    | 34 026  | 22 020  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 11 | 80 302  | 142 184 |
|                                                      |    | 127 870 | 177 133 |

##### **Kortfristiga placeringar**

**Kassa och bank** 12 605 573 555 989

**Summa omsättningstillgångar** 733 443 733 122

**SUMMA TILLGÅNGAR** 14 303 099 14 731 681



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>13</b>  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 66 718            | 66 718            |
| Uppskrivningsfond                            |            | 7 153 045         | 7 428 162         |
| Underhållsfond                               |            | <u>1 005 646</u>  | <u>781 028</u>    |
|                                              |            | 8 225 409         | 8 275 908         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 4 760 636         | 4 331 867         |
| Årets resultat                               |            | <u>237 871</u>    | <u>378 270</u>    |
|                                              |            | 4 998 507         | 4 710 137         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>13 223 916</u> | <u>12 986 045</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | <b>14</b>  | <u>0</u>          | <u>700 000</u>    |
|                                              |            | 0                 | 700 000           |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | <b>15</b>  | 700 000           | 700 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 88 403            | 47 891            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <b>16</b>  | <u>290 780</u>    | <u>297 745</u>    |
|                                              |            | 1 079 183         | 1 045 636         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>14 303 099</u> | <u>14 731 681</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 20,6% 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

|                                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                         | 2 229 372                 | 2 229 372                 |
| Parkeringshyror inkl. gästparkering | 104 719                   | 103 059                   |
| Gatuavgifter                        | 15 415                    | 15 415                    |
| El lägenheterna (Hushållsel)        | 126 026                   | 145 963                   |
| Avgifter och panter                 | <u>46 229</u>             | <u>61 594</u>             |
| <b>Summa intäkter</b>               | <b>2 521 761</b>          | <b>2 555 403</b>          |

### Not 2 Drift

|                                                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård             | 284 792                   | 292 460                   |
| El (inklusive all hushållsel, se not 1)                      | 168 864                   | 190 296                   |
| Uppvärmning                                                  | 254 955                   | 268 747                   |
| Vatten och avlopp                                            | 98 399                    | 101 285                   |
| Sophämtning (inkl 1 st container)                            | 58 884                    | 55 897                    |
| Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning) | 36 498                    | 38 635                    |
| Fastighetsförsäkring                                         | 24 956                    | 22 340                    |
| Kabel-TV                                                     | 59 162                    | 57 742                    |
| Förvaltning                                                  | 119 974                   | 118 148                   |
| Kostnader revision                                           | 16 000                    | 16 000                    |
| Föreningsavgift HSB                                          | 23 400                    | 20 400                    |
| Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal          | 17 826                    | 24 290                    |
| Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket                  | 13 486                    | 13 150                    |
| Bankkostnader                                                | 2 329                     | 2 007                     |
| Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor                            | <u>7 607</u>              | <u>37 030</u>             |
| <b>Summa drift</b>                                           | <b>1 187 132</b>          | <b>1 258 427</b>          |

### Not 3 Underhåll

|                           | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Invändigt underhåll       | 116 403                   | 15 651                    |
| Utvändigt underhåll       | 94 559                    | 40 872                    |
| Mark och markanläggningar | <u>47 418</u>             | <u>43 859</u>             |
| <b>Totalt</b>             | <b>258 380</b>            | <b>100 382</b>            |



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 4 Arvoden och löner

|                                                                 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> |                           |                           |
| Styrelsearvode                                                  | 70 800                    | 66 400                    |
| Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning               | 2 997                     | 3 200                     |
| Löner utförda arbeten                                           | 38 000                    | 37 800                    |
| Sociala kostnader                                               | <u>34 184</u>             | <u>33 532</u>             |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>145 981</b>            | <b>140 932</b>            |

## Not 5 Avskrivningar

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader            | 213 552                   | 207 709                   |
| Uppskrivning byggnad | 275 117                   | 275 117                   |
| Om - och tillbyggnad | 38 133                    | 38 133                    |
| Inventarier          | <u>59 406</u>             | <u>59 406</u>             |
| <b>Summa</b>         | <b>586 208</b>            | <b>580 365</b>            |

## Not 6 Ränteintäkter

|                           | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bankräntor                | 0                         | 0                         |
| Ränteintäkter skattekonto | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <b>Summa</b>              | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Not 7 Räntekostnader

|                                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | <u>10 259</u>             | <u>21 635</u>             |
| <b>Summa</b>                        | <b>10 259</b>             | <b>21 635</b>             |



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|                                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                          | 11 497 123        | 11 497 123        |
| Inköp under året                                    | <u>157 305</u>    | <u>-</u>          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 11 654 428        | 11 497 123        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | - 5 430 896       | - 5 185 054       |
| – Årets avskrivning enligt plan                     | <u>- 251 685</u>  | <u>- 245 842</u>  |
| Utgående ackumulerad avskrivning                    | - 5 682 581       | - 5 430 896       |
| Ingående uppskrivning                               | <u>11 279 800</u> | <u>11 279 800</u> |
| Utgående uppskrivning                               | 11 279 800        | 11 279 800        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning | - 3 851 638       | - 3 576 521       |
| Årets avskrivning på uppskrivning                   | <u>- 275 117</u>  | <u>- 275 117</u>  |
| Utgående avskrivning på uppskrivning                | - 4 126 755       | - 3 851 638       |
| Mark                                                | 177 000           | 177 000           |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>13 301 892</b> | <b>13 671 389</b> |

## Not 9 Inventarier

|                                         | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| - Vid årets början                      | 712 253          | 712 253          |
| - Nyanskaffningar                       | 0                | 0                |
| - Utrangeringar                         | <u>- 0</u>       | <u>- 0</u>       |
|                                         | 712 253          | 712 253          |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| - Vid årets början                      | - 385 583        | - 326 177        |
| - Årets avskrivningar                   | - 59 406         | - 59 406         |
| - Utrangeringar                         | <u>-</u>         | <u>-</u>         |
|                                         | <u>- 444 989</u> | <u>- 385 583</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>267 264</b>   | <b>326 670</b>   |

## Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

|                                                           | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg) | <u>500</u> | <u>500</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>500</b> | <b>500</b> |

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring (helår) <sup>(1)</sup>               | 28 911        | 27 606         |
| Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)                    | -             | 70 679         |
| Arrende Sävenäsgatan (helår)                              | 36 113        | 28 890         |
| Kabel-TV (kvartal 1)                                      | 14 986        | 14 790         |
| Gästparkeringen intäkter avseende december                | <u>292</u>    | <u>219</u>     |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>80 302</b> | <b>142 184</b> |

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

## Not 12 Kassa och bank

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Bank                       | 600 960        | 545 389        |
| Handkassa (Bankkortskonto) | <u>4 613</u>   | <u>10 600</u>  |
|                            | <b>605 573</b> | <b>555 989</b> |

## Not 13 Eget kapital

|                              | Insatser      | Uppskrivn.<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------|---------------|--------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början             | 66 718        | 7 428 162          | 781 028             | 4 331 867              | 378 270        |
| Vinstdisposition enl. stämma |               |                    | 224 618             | 153 652                | - 378 270      |
| Omföring uppskrivningsfond   |               | - 275 117          |                     | 275 117                |                |
| Årets resultat               |               |                    |                     |                        | <u>237 871</u> |
| <b>Vid årets slut</b>        | <b>66 718</b> | <b>7 153 045</b>   | <b>1 005 646</b>    | <b>4 760 636</b>       | <b>237 871</b> |

## Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta  | Belopp         | Nästa års<br>Amortering |
|--------------|------------|--------|----------------|-------------------------|
| SEB Bolån    | 39 147 470 | Rörlig | <u>700 000</u> | <u>700 000</u>          |
|              |            |        | <b>700 000</b> | <b>700 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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

## Ställda säkerheter

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 663 600 | 11 663 600 |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld<br>(nästa års beräknade amorteringar) | <u>700 000</u> | <u>700 000</u> |
|                                                                            | <b>700 000</b> | <b>700 000</b> |

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 204            | 468            |
| Övriga upplupna kostnader       | 83 737         | 94 411         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | <u>206 839</u> | <u>202 866</u> |
|                                 | <b>290 780</b> | <b>297 745</b> |

## Not 17 Övriga noter - Eventualförpliktelser

|                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Ansvarsförbindelser | Inga       | Inga       |

## Underskrifter

Göteborg / 2021

\_\_\_\_\_  
Lotta Persson

\_\_\_\_\_  
David Lundback

\_\_\_\_\_  
Styrbjörn Såtvik

\_\_\_\_\_  
Kim Lundemo

\_\_\_\_\_  
Marian Craciun

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





[illegible]