



Årsredovisning

2021

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM



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

Läget är skyddat bakom Lilla Munkebäcksgatans bebyggelse och gården vetter mot ett större skogsområde som klättrar upp mot Strömmensberg. Här bor vi i en av Bagaregårdens starkaste bostadsrättsföreningar i ett radhuslikt boende med naturen som närmsta granne endast fem minuter från centrala Göteborg.

Vår Vision

Oavsett av vilken anledning man bor eller har bott i vår förening är det vår vision att tiden i Brf Bagaregården är 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 2021, upprättad februari 2022 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 ögreppbar mål längre, utan en inom ett par år fullt möjlig realitet. Skuldfrihet gagnar föreningens verksamhet och trycker upp värdet av medlemsskapet:

- ✓ Som köpare kan du känna dig trygg månadsavgift
- ✓ Som ägare kan föreningen erbjuda en hög kvalitet på underhåll och skötsel till föredömligt och föredömligt lägre boendekostnad
- ✓ Som säljare vet du att du får bra betalt för din bostadsrätt

Mål uppnått år 2021!

Mål satt 2009:

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

Detta innebär att styrelsen *utöver* 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
- 2021: Fiberinstallation alla lägenheter

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 2021, vilket var föreningens 82: e Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/5 2021. På grund av rådande pandemi hölls stämman utomhus och den representerades av 24 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2021-01-01	65 st
Utträtt ur föreningen	5 st
Inträtt i föreningen	7 st
Antal medlemmar 2021-12-31	67 st

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

Lägenhet 5	Hanna Eliasson och Victor Jonsson
Lägenhet 20	Lisbet Hansson och Ivan Perugi
Lägenhet 31	Tianhao Qi
Lägenhet 36	Markus Karlgren och Ida Börjesson

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

Styrelse samt suppleanter

Styrbjörn Sätvik	Ledamot	Ordförande
Amanda Nilsson	Ledamot	Sekreterare
David Lundback	Ledamot	Kassör
Daniel Björklund	Ledamot	
Lotta Jansson	Suppleant	
Marian Craciun	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamot i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Styrbjörn Sätvik och David Lundback samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Styrbjörn Sätvik, Amanda Nilsson, David Lundback och Daniel Björklund, två i förening.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Revisorer

Extern revisor är Peter Erixzon vald av stämman.

Valberedning

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

Representanter i HSB: s fullmäktige

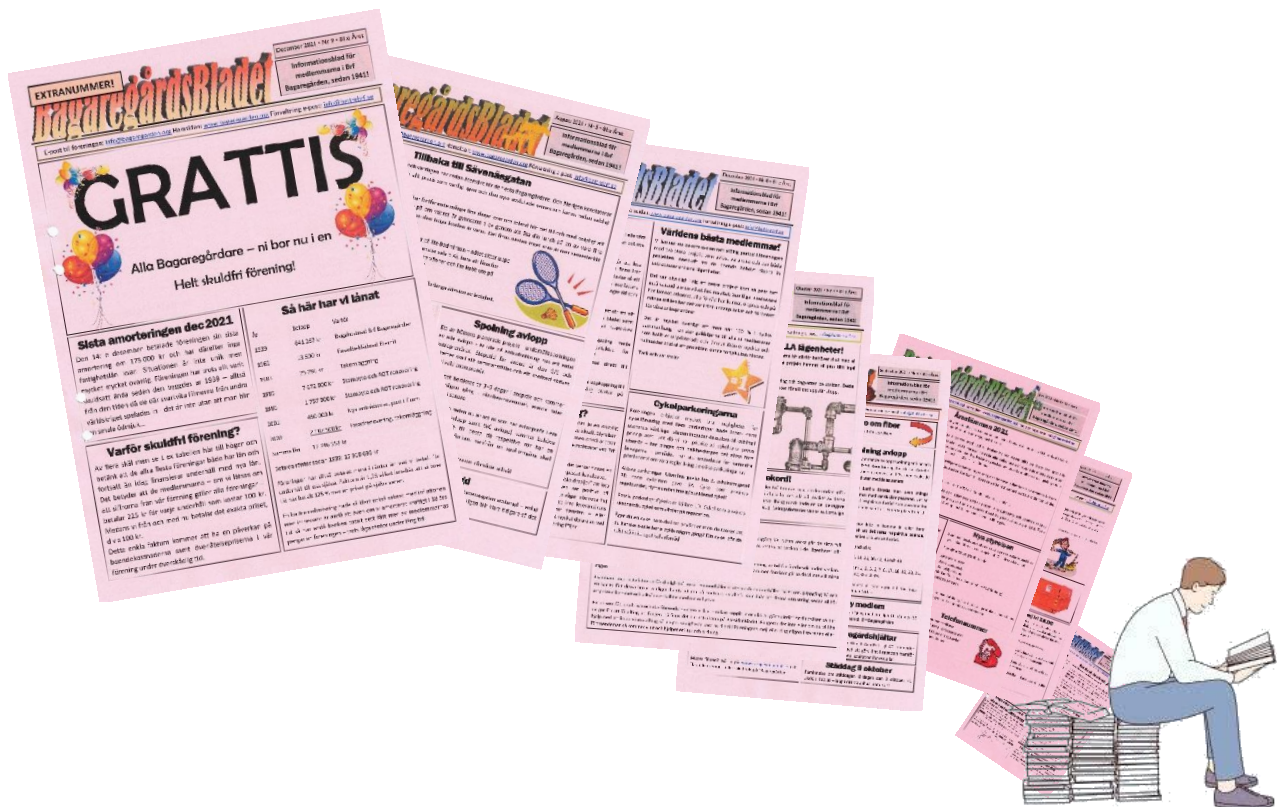
Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Styrbjörn Sätvik med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice AB, Städning av Express Bygg & Fastighet 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 20 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
(60 000 000 kr)

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

Varav mark: 34 000 000 kr
(34 000 000 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.	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2e6;">Komplett lista ALLA år från 1939 finns på www.bagaregarden.org</div>
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, trätapporna byts ut, alla trappor målas.	
2002	Kodlåssystemet på entrédörrarna installeras.	
2003	Panelen byts ut och målas på alla husblock, trapphusen målas, alla tak läggs om, alla 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	
2020	Ny cykelparkering, tvätt balkongfronter, OVK ink byte vissa fläktar, ny energideklaration, ny gatubelysning, gallring skogsbacken vid hus 5 m.m.	
2021	Skuldfri förening, fiber alla lägenheter, underhållsspolning alla avlopp 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 lämnades avgifterna oförändrade, efter räkenskapsårets slut sänktes årsavgifterna med 10 %. Sänkningen var planerad sedan många år och genomfördes eftersom föreningen fr. o. m. år 2022 är helt skuldfri och inte längre behöver betala några räntor eller amorteringar.

Parkeringshyrorna höjdes med 50 kr/månad den 2022-01-01.



Förändringar i eget kapital

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

Eget kapital ingående balans:	13 223 916 kr
Årets förändring:	+ 84 759 kr
Eget kapital utgående balans:	13 308 675 kr

Året som gått

Projekt och underhåll:

Föreningens avloppssystem från 1984 har en förväntad livslängd på 60–80 år men för att nå dit behöver systemet underhållas under tiden – och år 2021 var det åter dags. Dels så bytte vi ut samtliga i källarna synliga köksstammar då vissa av dessa var i dåligt skick, därefter har hela systemets samtliga avlopp renspolats ut till avlämningspunkten i gatan. De stora avloppen i bottenplattorna har filmats och en genomgång av materialet visade varken svackor eller skador. Åtgärderna syftar till fortsatt många år till av problemfritt användande utan stopp eller läckageskador.

I och med att styrelsen upphandlade en ny entreprenör för trapphus- och lokalstädning så passade vi på att genomföra en ordentlig djuprengöring av gångytorna i alla trapphusen. Därefter har ytorna behandlats för att bättre motstå smuts och förslitning samt bli mer lättstädade.



För medlemmarna var nog ändå årets största projekt att föreningen bytte ut befintligt Comhem nät för TV och internet mot ett modernt fibernät för stabilare och snabbare uppkoppling som dessutom numera ingår till en fast kostnad i vars och ens månadsavgift. Förändringen har sänkt kostnaderna för internetuppkoppling med många hundra kronor varje månad för alla boende, samtidigt som kapaciteten numera är bland det bästa som går att få med hastigheter på upp till 1000/1000.

Diverse mindre projekt som genomförts under året: Cykelparkeringen vid 3 D har fått belysning, körsbärsträden på gården har beskurits, samtliga utemöbler har renoverats och alla rabatter och planteringar har försetts med täckbark för att minska behovet av rensning.

Ekonomi:

I december 2021 amorterades sista fastighetslånet och föreningen blev därmed helt skuldfri, ett resultat av 18 års fokuserad amortering och projektgenomföranden helt utan att nya lån tagits upp. I januari 2022 kunde därför medlemmarnas årsavgifter sänkas med 10 %.

Med början av hösten och in på vintern 2021 började flera av våra driftskostnader öka betydligt mer och i en snabbare takt än vad vi sett de senaste åren. Ifall dessa kostnadsökningar permanenteras kommer styrelsen behöva se över den tidigare kommunicerade avgiftssänkningen om 5 % till årsskiftet 2022/2023.

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 18 års tid och 2021 blev så föreningen till slut helt skuldfri. 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.

Framåt ställs nu föreningen inför nya utmaningar för att fortsatt kunna säkerställa ett ambitiöst underhåll samtidigt som skuldfriheten behålls. Det kommer i vissa tider innebära att föreningen håller hög kassa och då gäller det att pedagogiskt kunna förklara för kommande styrelser och medlemmar att dessa medel behövs för att täcka upp den förslitning som sker idag men ännu ej ersatts.

Underhåll:

Under 2022 planeras för ett utbyte av termostater och ventiler alla radiatorer och därefter en injustering av hela värmeanläggningen. Projektet syftar till att få en jämnare fördelning av värmen samt förhoppningsvis innebära att mindre mängd värme behöver användas för att nå ut till alla lägenheter.

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 2021 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	5 000 kr	1 000 kr	6 000 kr
Styrbjörn Sätvik	5 000 kr	1 000 kr	6 000 kr
David Lundback	5 000 kr	1 000 kr	6 000 kr
Kim Lundemo	3 500 kr	1 000 kr	4 500 kr
Jonatan Kuosku	3 500 kr	1 000 kr	4 500 kr
Summa 2021:			27 000 kr

Utöver ovanstående arvoden har 16 000 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson och 999 kr till internrevisorn Daniel Björklund.

Notera att utbetalningsrutinerna för arvode har ändrats från 2 ggr/år till 1 ggr/år efter beslut av föreningens styrelse. Det innebär att allt arvode avseende styrelseåret 2021–2022 kommer utbetalas i maj 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	2 554 158 kr	2 521 761 kr	2 555 403 kr	2 496 855 kr	2 576 021 kr	2 427 530 kr
Redovisat resultat	84 759 kr	237 871 kr	378 270 kr	319 119 kr	112 024 kr	158 123 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: Årets betydligt lägre resultat härrör främst från högre kostnader för el, fjärrvärme, snöröjning och städning. Elkostnaden är 50 % högre än året innan och fjärrvärmesteg med nästan 30 % beroende på en riktigt kall vinter. De ökade städkostnaderna är till största delen av engångskaraktär då vi dels "nollade" städningen på grund av ny entreprenör men en del förklaras också av att vi köpt en mer omfattande tjänst. Den fina vintern vi fick redan i november innebär att vi förutom de vanliga kostnaderna för halkbekämpning även detta år faktiskt behövt snöröja i stor omfattning.

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.

I och med att föreningen nu är skuldfri kommer vi troligen framöver redovisa lägre resultat eller rent av minusresultat oftare vilket beror på våra jämförelsevis höga avskrivningskostnader. Detta är helt i sin ordning då vi inte längre behöver ackumulera kapital för amorteringar eller räntor utan istället helt kan koncentrera oss på faktiska drifts- och underhållskostnader.

Nyckeltal

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

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Skuld/m ² (A)	0 kr	291 kr	583 kr	874 kr	1 165 kr	1 457 kr	1 752 kr
Räntekostnader (B)	0,1 %	0,4 %	0,8 %	1,1 %	0,9 %	1 %	3,6 %
Uh/Am utrymme (C)	35 %	44 %	42 %	42 %	46 %	43 %	43 %
Soliditet (D)	97 %	92 %	88 %	84 %	80 %	76 %	73 %

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 (3–4 %) är allt under 25 % ok för en Brf. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi! 0,1 % betyder att av varje inbetald 100-lapp 2021 tog banken 10 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. 35 % betyder att Brf Bagaregården 2021 kunde lägga 35 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

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	5 207 004 kr
Årets resultat	84 759 kr
Totalt	5 291 763 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 201 000 kr
Avsättning till underhållsfond	325 000 kr
Balanserat resultat	5 167 763 kr
Summa	5 291 763 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.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 554 158</u> 2 554 158	<u>2 521 761</u> 2 521 761
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 520 246	- 1 187 132
Reparationer		- 21 788	- 27 338
Planerat underhåll	3	- 201 000	- 258 380
Fastighetsskatt		- 70 032	- 68 592
Styrelsearvoden och löner	4	- 57 823	- 145 981
Avskrivningar	5	<u>- 595 640</u>	<u>- 586 208</u>
Rörelseresultat		87 629	248 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	-	-
Räntekostnader	7	<u>- 2 870</u>	<u>- 10 259</u>
Summa finansiella poster		- 2 870	- 10 259
Årets resultat		<u>84 759</u>	<u>237 871</u>



Renovering av en utemöbel: Bild 1: Före isärtagning, 2 och 3: Ramen renoveras och limmas, 4: Gamla och nyttillverkade delar målas, 5: Monterat och färdigmålat – bara 19 stycken till att göra...

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	13 010 879	13 301 892
Inventarier och verktyg	9	207 858	267 264
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>0</u>	<u>0</u>
		13 218 737	13 569 156

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 13 219 237 13 569 656

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		0	3 275
Skattefordringar		8 827	10 267
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		7 302	34 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>149 940</u>	<u>80 302</u>
		166 069	127 870

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 12 336 873 605 573

Summa omsättningstillgångar 502 942 733 443

SUMMA TILLGÅNGAR 13 722 179 14 303 099



Välkommet besök?

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		6 877 928	7 153 045
Underhållsfond		<u>1 072 266</u>	<u>1 005 646</u>
		8 016 912	8 225 409
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 207 004	4 760 636
Årets resultat		<u>84 759</u>	<u>237 871</u>
		5 291 763	4 998 507
Summa eget kapital		<u>13 308 675</u>	<u>13 223 916</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	700 000
Leverantörsskulder		83 952	88 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>329 552</u>	<u>290 780</u>
		413 504	1 079 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 722 179</u>	<u>14 303 099</u>



För en gångs skull fick Göteborg ordentligt med snö!

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 2,07 % 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror inkl. gästparkering	107 165	104 719
Gatuavgifter	15 415	15 415
El lägenheterna (Hushållsel)	161 118	126 026
Avgifter och panter	<u>41 088</u>	<u>46 229</u>
Summa intäkter	2 554 158	2 521 761

Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	393 612	284 792
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	257 634	168 864
Uppvärmning	328 246	254 955
Vatten och avlopp	106 479	98 399
Sophämtning (inkl 1 st container)	60 341	58 884
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	43 818	36 498
Fastighetsförsäkring	26 150	24 956
Kabel-TV (från november 2021 inkl. bredbandsavgifter)	86 040	59 162
Förvaltning	126 549	119 974
Kostnader revision	18 000	16 000
Föreningsavgift HSB	23 400	23 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	22 674	17 826
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	10 182	13 486
Bankkostnader	1 994	2 329
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	<u>15 127</u>	<u>7 607</u>
Summa drift	1 520 246	1 187 132

Not 3 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Invändigt underhåll	157 674	116 403
Utvändigt underhåll	10 265	94 559
Mark och markanläggningar	<u>33 061</u>	<u>47 418</u>
Totalt	201 000	258 380

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	27 000	70 800
Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning	999	2 997
Löner utförda arbeten	16 000	38 000
Sociala kostnader	<u>13 824</u>	<u>34 184</u>
Totalt	57 823	145 981

Not 5 Avskrivningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	222 984	213 552
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>59 406</u>	<u>59 406</u>
Summa	595 640	586 208

Not 6 Ränteintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bankräntor	0	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	0	0

Not 7 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 870</u>	<u>10 259</u>
Summa	2 870	10 259



Vid en tillfällig lucka i pandemins restriktioner lyckades vår lokala förening Swebricks anordna ett event i vår lokal med en stor uppbyggd "Ball contraption" i Lego, häftigt!

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 654 428	11 497 123
Inköp under året	<u>245 221</u>	<u>157 305</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 899 649	11 654 428
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 5 682 581	- 5 430 896
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 261 117</u>	<u>- 251 685</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 5 943 698	- 5 682 581
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	- 4 126 755	- 3 851 638
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 4 401 872	- 4 126 755
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	13 010 879	13 301 892

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	712 253	712 253
- Nyanskaffningar	0	0
- Utrangeringar	<u>- 0</u>	<u>- 0</u>
	712 253	712 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 444 989	- 385 583
- Årets avskrivningar	- 59 406	- 59 406
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>- 504 395</u>	<u>- 444 989</u>
Redovisat värde vid årets slut	207 858	267 264

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	29 699	28 911
Fastighetsskötsel och snö beredskap (kvartal 1)	50 313	-
Arrende Sävenäsgatan (helår)	37 230	36 113
Kabel-TV (kvartal 1)	13 046	14 986
Gästparkeringen intäkter avseende december	-	292
Försäkringsersättning låsbyte	19 652	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 940	80 302

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

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	331 809	600 960
Handkassa (Bankkortskonto)	5 064	4 613
	336 873	605 573

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn. fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	66 718	7 153 045	1 005 646	4 760 636	237 871
Vinstdisposition enl. stämman			66 620	171 251	- 237 871
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					84 759
Vid årets slut	66 718	6 877 928	1 072 266	5 207 004	84 759



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-	204
Övriga upplupna kostnader	125 194	83 737
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>204 358</u>	<u>206 839</u>
	329 552	290 780

Not 15 Övriga noter

Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

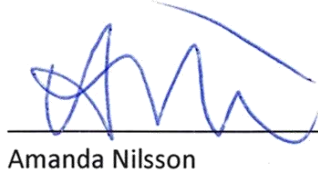
Ställda säkerheter

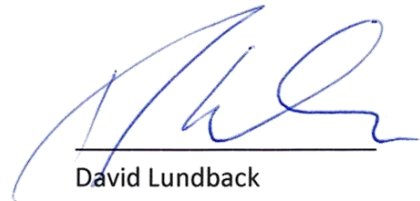
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 663 600	11 663 600

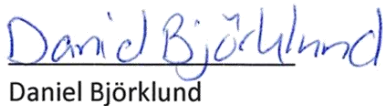
Underskrifter

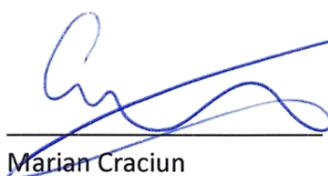
Göteborg ²¹/2 2022


Styrbjörn Sätvik


Amanda Nilsson


David Lundback


Daniel Björklund


Marian Craciun

Min revisionsberättelse har den ⁷/4 2022 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixon
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 2021.

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 2021 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 föreningsvalde 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 2021 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 revisors sed 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 7 april 2022



Peter Erixzon

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.”



Brf Bagaregården
MITT I NATUREN I CENTRUM

MEMBER I HSB

