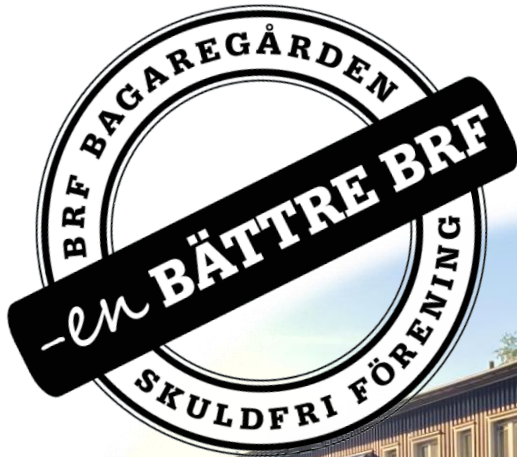




Årsredovisning

2023

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 2023, upprättad januari 2024 av Niclas Jonsson, Bättre BRF

Omslagets bild: Niclas Jonsson

Alla bilder: © Brf Bagaregården.



Mål och strategi

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. Den strategiska planeringen syftar till att skapa förutsättningar för att kunna uppfylla föreningens mål.

STRATEGI

"Brf Bagaregårdens förvaltning skall gå runt på egna medel"

I 21 år har vi både lyckats att driva föreningen helt på egna medel utan tillförsel av nya lån samtidigt som alla tidigare tagna lån har återbetalats. Resultatet av det arbetet har medfört att våra medlemmar idag har områdets kanske lägsta boendekostnader trots att föreningen är väl underhållen och omvittnat välskött. För att säkerställa att så förblir behöver kommande styrelser fortsatt fokusera på att ta in erforderligt kapital via avgifter och hyror så att nya fastighetslån kan undvikas. På så vis exkluderar vi utgifts- och kostnadsposterna räntor och amorteringar helt vilket i sin tur medför lägre avgifter och en trygg boendeekonomi. Följande punkter behöver bockas av årligen, att vi...

- ✓ Upprätthåller ett erforderligt sparande över tid för att kunna undvika nya lån
- ✓ Möter upp kommande års kostnadsökningar med rättvisa avgiftsökningar
- ✓ Erhåller en vettig avkastning på föreningens kapital
- ✓ Utför nödvändigt underhåll i rätt tid

MÅL

"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 de senaste 10 åren):

- 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
- 2022: Lekstugan helrenoveras
- 2023: Vi låter designa och sy upp en helt egen kollektion dynor till alla utemöbler

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 2023, vilket var föreningens 84:e Verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

HSB:s Brf Bagaregården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt (äger marken), och styrelsen följer och uppdaterar årligen sina underhållsplaner som är på 5, 10 respektive 30 år.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2023 och den representerades av 23 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2023-01-01	66 st
Utträtt ur föreningen	8 st
Inträtt i föreningen	8 st
Antal medlemmar 2023-12-31	66 st

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

Lägenhet 3	Mia Holmgren
Lägenhet 9	Annelie Segerlöv och Donald Segerlöf
Lägenhet 10	Viktor Hauge
Lägenhet 12	Ella Berger
Lägenhet 43	André Backlund
Lägenhet 47	Tilda Pettersson och Christoffer Andersson

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

Styrelse samt suppleanter

Marianne Rapp Ljunggren	Ledamot	Ordförande
Amelie Aaseby	Ledamot	Sekreterare
Lotta Jansson	Ledamot	Kassör
Björn Svensson	Ledamot	
Johan Zachrisson	Suppleant	
Mikael Maasing	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: Marianne Rapp Ljunggren och Lotta Jansson samt suppleanterna.

Firmateckning

Firmatecknare har varit Marianne Rapp Ljunggren, Amelie Aaseby, Lotta Jansson och Björn Svensson, två i förening.

Revisorer

Extern revisor är Peter Erixzon vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Charlotte Persson och Ulf Berg-André.

Representanter i HSB: s fullmäktige

Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Marianne Rapp Ljunggren 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 22 åren att läsa, mycket nöje!



Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 26:1
Lägenhetsareor: 2 368 m² + 34,5 m² biyta
Lokaler: Gästlägenhet, gym, bastu & relax, gemensamhetslokal

Lägenhetsstorlekar:	2 Rok	4 st	47,0 m ²
	2 Rok	40 st	48,5 m ²
	3 Rok	3 st	60,0 m ²
	5 Rok	1 st	60 m ² + 34,5 m ²

Byggnadsår:	1939
Antal Lägenheter:	48
Lägenhetsytor totalt:	2 402,5 m ²
Medelvärde lägenhetsyta:	50 m ²
Byggbkostnad 1939:	902 600 kr
Taxeringsvärde fastigheten:	62 000 000 kr (62 000 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	28 000 000 kr (28 000 000 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 m ² Äganderätt



Historik över föreningens verksamhet

1939	Byggnadsår, föreningen bildas.	Komplett lista ALLA år från 1939 finns på www.bagaregarden.org
1939–1947	Kokseldning under krigsåren.	
1947	Oljeeldning införs.	
1961	Hela Sävenäsgatan arrenderas av Göteborgs Stad.	
1962	Fasadbeklädnad med eternitplattor utförs.	
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 spolat.	
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.	
2022	Nya porttelefoner, omplantering täppor	
2023	Alla gångar fogas om, alla utemöbler renoveras, nya dynor, nya gymmaskiner	

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

2022-01-01 sänktes årsavgifterna med 10 % vilket var en planerad sänkning sedan många år och genomfördes eftersom föreningen fr. o. m. år 2022 är helt skuldfri och inte längre behöver betala några räntor eller amorteringar. Årsavgifterna har sedan dess hållits oförändrade.

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 12):

Eget kapital ingående balans:	13 107 788 kr
Årets förändring:	- 20 226 kr
Eget kapital utgående balans:	13 087 562 kr

Året som gått

Projekt och underhåll:

Styrelsen hade planerat ett utbyte av termostater samt injustering av värmesystemet. Detta projekt har delvis omarbetats samt behöver invänta ett planerat komplett utbyte av hela undercentralen vilket beräknas utföras under våren 2024.



Föreningens utemöbler har renoverats samt att antalet möbelgrupper har utökats, nu finns totalt fem kompletta grupper till lika många gemensamma uteplatser. Renoveringen har av miljö- och kostnadsskäl utförts i egen regi samt med återanvänt virke från en av lägenheterna som byggts om under året. Virket är dessutom helt torrt och av en bättre kvalitet än vad som normalt går att finna på en brädgård idag.

Eftersom vi fick fler möbler behövde vi även komplettera med fler dynor och då de befintliga började se rätt sunkiga ut beslöts att vi skulle införskaffa helt nya uppsättningar till alla möbler. Då kvalitén på de dynor som finns att tillgå ute i handeln är minst sagt varierande tog vi fram en helt egen design som vi lät sy upp. Resultatet blev att vi fick dynor av högsta klass, med föreningens namn broderat samt att överdragen nu är tvättbara vilket de tidigare inte var.

Gymmets löpband och crosstrainer skrotades och ersattes med en roddmaskin samt en cykel. I samband med detta fräschades gymmet upp med lite ny kringutrustning samt ett nytt träningsgolv.

Ett lite oplanerat underhåll genomfördes av en medlem under ett par sommarveckor. Föreningens stenlagda gångar hade genom årens lopp förlorat en del av sin fogning vilket medförde att man riskerade att snubbla på sina ställen. Föreningen köpte in och levererade sand och medlemmen fyllde i och sopade i stort sett varenda gångyta på innergården. Ett tacksamt arbete som visar på vilken nytta vi alla har av att fler hjälper till i vår förening!

Ekonomi:

2023 började vi implementera våra långsiktiga strategier som skuldfri förening genom att vi i omgångar placerade delar av vårt kapital till fast ränta. Detta är ett relativt kortsiktigt sparande helt utan risk som innebär att vi alltid är max 30 dagar bort från att få loss ett högre belopp samtidigt som det bundna kapitalet genererar en löpande avkastning.

Året gav ett litet redovisat minusresultat trots att kassaflödet fortsatt är positivt. De senaste årens höga inflation gör att en avgiftshöjning är trolig till årsskiftet 2024/2025.

Reparationer:

Årets reparationskostnader blev ovanligt höga. Våra elbilsladdare installerades år 2017 och har ett mjukvarusystem som tydligen redan är "alldeles för gammalt". Trots 50 000 kr i nedlagda kostnader har GARO inte fått dem att fungera vilket t e x innebär att vi behövt läsa av elförbrukningen manuellt. En höststorm fällde en av våra stora ekar i skogskanten vilket orsakade kostnader för nedtagning och bortforsling om 25 000 kr. Då händelsen är oplanerad är den bokförd som en reparation.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi:

Brf Bagaregården är en välskött och långsiktigt förvaltd bostadsrättsförening som har gått runt på egna medel i över 20 års tid, och analyserar man siffrorna för 2023 ligger vi fortsatt på plussidan. Men den stigande inflationen ger stora kostnadsökningar som framöver påverkar vårt behov av ökande intäkter. Budgeten för år 2024 klarade sig men från och med år 2025 kommer troligen årsavgifterna att behöva höjas något.

Föreningens byggnader, mark och lokaler är fortsatt väl underhållna och vi fortsätter löpande att köpa mera underhåll. Strategin att hela tiden hålla en hög nivå på underhåll och skötsel minskar riskerna för oförberedda reparationer och underhåll till en okänd och ofta högre kostnad. Tillsammans med en sund finansiell hantering borgar det för en bra boendemiljö och en trygg bostadsrättsekonomi för våra medlemmar.

Underhåll:

Under 2024 kommer hela undercentralen att bytas ut i Göteborg Energis regi. Därefter kan vi åter titta på vårt uppskjutna projekt med termostat- och ventilbyten.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2024: Byte termostater och ventiler radiatorer

Ca år 2025: Målning och ny belysningslösning i alla trapphus

Ca år 2026: 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 2023 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



Styrelsearvoden och andra ersättningar

<u>Styrelsen</u>	<u>Arvode</u>	<u>Övriga</u>	<u>Ersättning</u>
Daniel Björklund	32 813 kr	Niclas Jonsson (förtroendeman)	36 000 kr
Styrbjörn Sätvik	26 250 kr	Ulf Berg Andre (Valberedning)	999 kr
Marianne Rapp Ljunggren	13 125 kr	Lotta Persson (Valberedning)	999 kr
Lise-Lotte Jansson	13 125 kr		
Johan Zachrisson	13 125 kr		
Björn Svensson	6 563 kr		
Summa 2023:	105 001 kr		37 998 kr

Styrelsearvoden och ersättningar valberedning enligt stämmobeslut, styrelsearvoden motsvarar två prisbasbelopp. Ersättning till förtroendeman enligt styrelsebeslut, motsvarar 3 000 kr/månad. Allt redovisat brutto, faktiskt utbetald ersättning är 70 % och för föreningen tillkommer sociala avgifter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt (A)	835 kr	835 kr	928 kr	928 kr
Skuldsättning/m ² (B)	0 kr	0 kr	0 kr	289 kr
Skuldsättning/m ² upplåten med bostadsrätt (C)	0 kr	0 kr	0 kr	291 kr
Sparande/m ² (D)	257 kr	249 kr	364 kr	447 kr
Räntekänslighet (E)	0	0	0	0,31
Energikostnad/m ² (F)	282 kr	320 kr	286 kr	216 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	80 %	81 %	87 %	88 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m² bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet.

B: Kvadratmeter innefattar även ytor på uthyrda förrådsutrymmen

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

D: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrätter och uthyrda förrådsutor).

Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utfört underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m² (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total BR+HR yta). I årsavgifterna ingår värme och VA. Ingående elkostnader i nyckeltalet är samtliga elkostnader (inkl. vidaredebiterad hushållsel).

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter

Upplysning vid förlust

Föreningen gör 2023 en redovisningsmässig förlust om 20 226 kr. Kassaflödet är dock fortsatt positivt och justerat för avskrivningar samt beräknat genomsnittligt årligt underhållsbehov har föreningens ekonomiska ställning år 2023 stärkts. Se även kassaflödesanalysen på sidan 14.

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	5 348 442 kr
Årets resultat	- 20 226 kr
Totalt	5 328 216 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 87 953 kr
Avsättning till underhållsfond	400 000 kr
Balanserat resultat	5 016 169 kr
Summa	5 328 216 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	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	<u>2 520 570</u> 2 520 570	<u>2 481 764</u> 2 481 764
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 576 503	- 1 619 057
Reparationer		- 78 541	- 9 798
Planerat underhåll	3	- 87 953	- 231 332
Fastighetsskatt		- 76 272	- 72 912
Styrelsearvoden och löner	4	- 184 203	- 176 260
Avskrivningar	5	<u>- 555 190</u>	<u>- 573 469</u>
Rörelseresultat		- 38 092	- 201 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	<u>17 866</u>	<u>177</u>
Summa finansiella poster		17 866	177
Årets resultat		- 20 226	- 200 887



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	11 938 411	12 474 645
Inventarier och verktyg	8	185 509	170 623
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		12 123 920	12 645 268

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar 12 124 420 12 645 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		0	0
Skattefordringar		2 741	6 101
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		14 855	7 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	211 635	153 685
		229 231	167 111

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 11 1 182 527 757 250

Summa omsättningstillgångar 1 411 758 924 361

SUMMA TILLGÅNGAR 13 536 178 13 570 129



*Snabba fötter vid
lekstugan!*

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		6 327 694	6 602 811
Underhållsfond		<u>1 364 934</u>	<u>1 196 266</u>
		7 759 346	7 865 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 348 442	5 442 880
Årets resultat		<u>- 20 226</u>	<u>- 200 887</u>
		5 328 216	5 241 993
Summa eget kapital		13 087 562	13 107 788
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		117 200	81 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>331 416</u>	<u>380 361</u>
		448 616	462 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 536 178	13 570 129

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar:	- 38 092 kr	- 201 064 kr
Återläggning avskrivningar:	555 190 kr	573 469 kr
Finansiella poster:	17 866 kr	177 kr
Förändring fordringar:	- 62 120 kr	- 1 042 kr
Förändring korta skulder:	- 13 725 kr	48 837 kr
Långfristiga skulder:		
Materiella anläggningstillgångar:	- 33 842 kr	
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	425 277 kr	420 377 kr
Ingående kassa:	757 250 kr	336 873 kr
Utgående kassa:	1 182 527 kr	757 250 kr

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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 6 448 946 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.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 006 256	2 006 256
Parkeringshyror inkl. gästparkering	147 963	120 145
Gatuavgifter	16 994	16 185
El lägenheterna (Hushållsel)	158 604	215 919
Avgifter och panter	58 786	54 139
Bredbandsavgifter	69 120	69 120
Avrundning	- 3	0
Delsumma	2 457 720	2 481 764
Elprisstöd	62 850	-
Summa intäkter	2 520 570	2 481 764

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	373 130	334 654
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	250 901	364 771
Uppvärmning	314 679	300 923
Vatten och avlopp	118 635	109 371
Sophämtning (inkl 1 st container)	68 078	62 420
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	50 538	45 126
Fastighetsförsäkring	30 676	26 435
Kabel-TV	54 844	57 375
Bredband	101 432	100 521
Förvaltning	135 091	127 656
Kostnader revision	20 000	18 000
Föreningsavgift HSB	23 400	23 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	14 872	20 133
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	5 363	11 163
Bankkostnader	3 217	2 378
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	11 647	14 731
Summa drift	1 576 503	1 619 057

Not 3 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Invändigt underhåll	25 700	8 349
Utvändigt underhåll	-	160 785
Mark och markanläggningar	62 253	62 198
Totalt	87 953	231 332

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	105 001	96 600
Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning	1 998	1 998
Löner utförda arbeten	36 000	36 000
Sociala kostnader	<u>41 204</u>	<u>41 662</u>
Totalt	184 203	176 260

Not 5 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	222 984	222 984
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>18 956</u>	<u>37 235</u>
Summa	555 190	573 469

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bankräntor	17 519	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>347</u>	<u>177</u>
Summa	17 866	177

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 899 649	11 899 649
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 899 649	11 899 649
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 6 204 815	- 5 943 698
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 261 117</u>	<u>- 261 117</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 6 465 932	- 6 204 815
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	- 4 676 989	- 4 401 872
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 4 952 106	- 4 676 989
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	11 938 411	12 474 645

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	712 253	712 253
- Nyanskaffningar	33 842	0
- Utrangeringar	<u>- 0</u>	<u>- 0</u>
	746 095	712 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 541 630	- 504 395
- Årets avskrivningar	- 18 956	- 37 235
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>- 560 586</u>	<u>- 541 630</u>
Redovisat värde vid årets slut	185 509	170 623

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	38 639	33 930
Fastighetsskötsel och snö beredskap (kvartal 1)	55 324	53 127
Arrende Sävenäsgatan (helår)	43 960	41 270
Kabel-TV (kvartal 1)	13 500	-
Bredband (kvartal 1)	25 358	25 358
Städning (kvartal 1)	<u>31 344</u>	<u>-</u>
Summa förutbetalda kostnader	208 125	153 685
Upplupna ränteintäkter (Placeringskonton)	<u>3 510</u>	<u>-</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 635	153 685

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

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	70 260	753 345
Sparkonto	103 824	-
Placeringskonto nr 1	300 000	-
Placeringskonto nr 2	300 000	-
Placeringskonto nr 3	400 000	-
Handkassa (Bankkortskonto)	<u>8 443</u>	<u>3 905</u>
	1 182 527	757 250

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 718	6 602 811	1 196 266	5 442 880	- 200 887
Vinstdisposition enl. stämman			168 668	- 369 555	200 887
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					- 20 226
Vid årets slut	66 718	6 327 694	1 364 934	5 348 442	- 20 226

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga upplupna kostnader	119 927	157 673
Förutbetalda hyror och avgifter	211 489	222 688
	331 416	380 361

Not 14 Övriga noter

Eventualförpliktelser

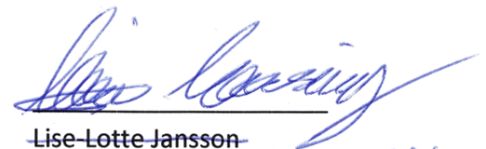
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg ^{19/3} 2024


Marianne Rapp Ljunggren


Björn Svensson


Lise-Lotte Jansson
MIKAEL MAASING


Amelie Aaseby


Marian Craciun

Min revisionsberättelse har den ^{16/4} 2024 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Erixzon
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 2023.

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 2023 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, förfälskning, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal den 16 april 2024



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