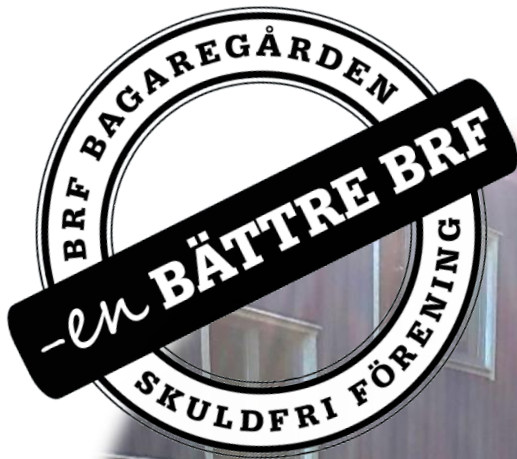




Årsredovisning

2024

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 2024, upprättad februari 2025 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 22 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):

- 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 2024, vilket var föreningens 85: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 7/5 2024 och den representerades av 28 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Antal medlemmar 2024-01-01	66 st
Utträtt ur föreningen	6 st
Inträtt i föreningen	5 st
Antal medlemmar 2024-12-31	65 st

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

Lägenhet 4	Kenneth Persson
Lägenhet 6	Tova Racov och Oskar Berggren
Lägenhet 24	Linus Norman Jonsson
Lägenhet 42	Mathias Axelsson

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

Styrelse samt suppleanter

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

Firmateckning

Firmatecknare har varit Mikael Maasing, Amelie Aaseby, Björn Svensson och Marianne Rapp Ljunggren, 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 23 åren att läsa, mycket nöje!



Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bagaregården 26:1
Lägenhetsareor:	2 368 m ² + 34,5 m ² biyta
Lokaler:	Gästlägenhet, gym, bastu & relax, gemensamhetslokal
Extraförråd:	10 st à 2 m ²

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
Byggekostnad 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 <i>varav 6 st med laddstolpe</i> 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	
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.	
2022	Nya porttelefoner, omplantering täppor	
2023	Alla gångar fogas om, alla utemöbler renoveras, nya dynor, nya gymmaskiner	
2024	Undercentralen utbytt, balkongerna tvättade, nya planteringar	

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

2024-01-01 Lämnades årsavgifterna oförändrade. 2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Förändringar i eget kapital

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

Eget kapital ingående balans:	13 087 562 kr
Årets förändring:	- 66 236 kr
Eget kapital utgående balans:	13 021 326 kr



Året som gått

Projekt och underhåll:

Föreningens planerade projekt innefattande utbyte av termostater mm fick återigen skjutas upp då Göteborg Energi behövde komma emellan och byta ut hela vår undercentral på primärsidan vilket gjordes våren 2024. Med ny primärsida väcktes så klart frågan kring teknisk status på kvarvarande sekundärsida och styrelsen beslöt att utöka det kommande termostatbytet att innefatta även ännu ej utbytta delar i värmeanläggningen. Således har nu projektet "Termostatbyte" vuxit till att omfatta:

- Byta samtliga termostater och ventiler alla radiatorer
- Utbyte samtliga avstängnings- och reglerventiler värme i källarstråken
- Injustering hela värmesystemet
- Utbyte samtliga avstängningsventiler varm- och kallvatten i stråk
- Utbyte alla reglerventiler VVC-systemet (varmvattencirkulationen)
- Byte cirkulationspump (Undercentral)
- Byte expansionskärl med tillhörande säkerhetsventil (Undercentral)

Projektet är helt färdigprojekterat och upphandlat under 2024, genomförande montage sker ca april-maj 2025 och injustering mm under efterföljande höst (uppvärmningssäsong).

Balkongfronterna har tvättats av extern entreprenör. Våra vita balkongfronter smutsas relativt hårt både av närliggande skog samt stora vägen så med några års mellanrum behöver dessa rengöras för att upprätthålla en godtagbar standard på utseendet av våra hus.



Skog och trädgård har fått lite extra uppmärksamhet under året. I skogen inträffade flera vindfällen vilka behövs tas om hand samtidigt som vi löpande passar på att gallra och snygga till "vår" skog. Under höststäddagen planterades flera hundra nya lökväxter runt omkring bland rabatter och planteringar – det ska bli mycket spännande och se hur dessa kommer upp denna våren!



Diverse mindre underhållsarbeten har också utförts, här kan bland annat nämnas att den trilsande utebelysningen på gaveln vid 1 A har åtgärdats samt att gästlägenheten har fått en ny bättre ventilationslösning installerad.

Ekonomi:

De senaste två årens mindre omfattning på projektsidan har resulterat i att vi idag har en god kassabehållning, resurser som nu kommer väl till pass när vi precis står inför lite större projekt. Trots att kassan ökat stadigt så är det såklart till stor del på grund av frånvaron av större projekt - långsiktigt bedömdes en avgiftshöjning ändå behövas varför årsavgifterna justerades upp med 5 % från 2025-01-01.

Året gav ett litet redovisat minusresultat trots att kassaflödet även inräknat avsättningar kommande underhåll fortsatt är positivt.

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 2024 ligger vi fortsatt på plussidan. Men med stigande kostnader för både drift- och underhåll så kommer årsavgifterna förstås även i framtiden behöva höjas i takt med att våra kostnader ökar. Som skuldfri förening slipper vi dock de tvära kast som de ständiga rörelserna i räntenivåerna medför, vilket innebär att vi alltid kommer kunna gå runt på mindre intäkter än jämförbara föreningar som också har räntor och amorteringar att betala.

Föreningens byggnader, mark och lokaler är fortsatt väl underhållna och vi fortsätter löpande att köpa mera underhåll. Genom 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 samtidigt som strategin medför en förstklassig boendemiljö och en trygg bostadsrättsekonomi för våra medlemmar.

Underhåll:

Under 2025 kommer vårt utökade termostatsprojekt att genomföras.

Planerat kommande mindre och större underhåll:

Ca år 2025: Byte termostater och ventiler radiatorer

Ca år 2025: Renovering trottoar inkl. övertagande av drift gatubelysning

Ca år 2026–2030: Nya tvättmaskiner hus 1

Ca år 2027–2029: 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 2024 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>
Marianne Rapp Ljunggren	57 300 kr	Niclas Jonsson (förtroendeman)	48 000 kr
Mikael Maasing	11 460 kr	Ulf Berg Andre (Valberedning)	999 kr
Björn Svensson	11 460 kr	Lotta Persson (Valberedning)	999 kr
Lise-Lotte Jansson	11 460 kr		
Johan Zachrisson	11 460 kr		
Amelie Aaseby	11 460 kr		
Summa 2024:	114 600 kr		49 998 kr

Styrelsearvoden och ersättningar valberedning enligt stämmobeslut, styrelsearvoden motsvarar två prisbasbelopp. Ersättning till förtroendeman enligt styrelsebeslut, motsvarar 4 000 kr/månad. Allt redovisat brutto, faktiskt utbetald ersättning är 70 % och för föreningen tillkommer sociala avgifter.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 449 628	2 520 570	2 481 764	2 554 158
Resultat efter finansiella poster	- 66 236	- 20 226	- 200 887	84 759
Soliditet (A)	96 %	97 %	97 %	97 %
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt (B)	864 kr	864 kr	864 kr	928 kr
Skuldsättning/m ² (C)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Skuldsättning/m ² upplåten med bostadsrätt (D)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Sparande/m ² (E)	233 kr	257 kr	249 kr	364 kr
Räntekänslighet (F)	0	0	0	0
Energikostnad/m ² (G)	301 kr	282 kr	320 kr	286 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (H)	85 %	80 %	81 %	87 %

A: Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital). Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är.

B: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m² bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet. Inkluderar obligatorisk bredbandsavgift år -22, -23 och -24.

C: Kvadratmeter innefattar även ytor på uthyrda förrådsutrymmen

D: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

E: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrätter och uthyrda förrådsutor). Förråd totalt: 20 m².

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.

F: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

G: 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).

H: Intäkter årsavgifter + bredbandsavgifter/samtliga intäkter

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	5 016 169 kr
Årets resultat	- 66 236 kr
Totalt	4 949 933 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 67 887 kr
Avsättning till underhållsfond	400 000 kr
Balanserat resultat	4 617 820 kr
Summa	4 949 933 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	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	1	2 449 628 2 449 628	2 520 570 2 520 570
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 629 820	- 1 576 503
Reparationer		- 14 640	- 78 541
Planerat underhåll	3	- 67 887	- 87 953
Fastighetsskatt		- 78 240	- 76 272
Styrelsearvoden och löner	4	- 203 533	- 184 203
Avskrivningar	5	- 561 615	- 555 190
Rörelseresultat		- 106 107	- 38 092
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	39 871	17 866
Summa finansiella poster		39 871	17 866
Årets resultat		- 66 236	- 20 226



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	11 402 177	11 938 411
Inventarier och verktyg	8	192 253	185 509
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
		11 594 430	12 123 920

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar 11 594 930 12 124 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 815	0
Skattefordringar		773	2 741
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		15 175	14 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	199 383	211 635
		214 516	229 231

Kortfristiga placeringar

		-	-
Kassa och bank	11	1 701 141	1 182 527

Summa omsättningstillgångar 1 915 657 1 411 758

SUMMA TILLGÅNGAR 13 510 587 13 536 178



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		6 052 577	6 327 694
Underhållsfond		<u>1 676 981</u>	<u>1 364 934</u>
		7 796 276	7 759 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 291 286	5 348 442
Årets resultat		<u>- 66 236</u>	<u>- 20 226</u>
		5 225 050	5 328 216
Summa eget kapital		13 021 326	13 087 562
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		146 870	117 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>342 391</u>	<u>331 416</u>
		489 261	448 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 510 587	13 536 178

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Rörelseresultat efter avskrivningar:	- 106 107 kr	- 38 092 kr
Återläggning avskrivningar:	561 615 kr	555 190 kr
Finansiella poster:	39 871 kr	17 866 kr
Förändring fordringar:	14 715 kr	- 62 120 kr
Förändring korta skulder:	40 645 kr	- 13 725 kr
Långfristiga skulder:		
Materiella anläggningstillgångar:	- 32 125 kr	- 33 842 kr
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	518 614 kr	425 277 kr
Ingående kassa:	1 182 527 kr	757 250 kr
Utgående kassa:	1 701 141 kr	1 182 527 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 6 409 395 kr (6 448 946 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 006 256	2 006 256
Parkeringshyror inkl. gästparkering	148 783	147 963
Gatuavgifter	18 014	16 994
El lägenheterna (Hushållsel)	149 760	158 604
Avgifter och panter	57 695	58 786
Bredbandsavgifter	69 120	69 120
Avrundning	-	- 3
Delsumma	2 449 628	2 457 720
Elprisstöd	-	62 850
Summa intäkter	2 449 628	2 520 570

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	382 758	373 130
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	235 723	250 901
Uppvärmning	359 697	314 679
Vatten och avlopp	133 402	118 635
Sophämtning (inkl 1 st container)	64 165	68 078
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	52 651	50 538
Fastighetsförsäkring	36 368	30 676
Kabel-TV (ett kvartal kompenserat 2024 p.g.a. störningar i tjänsten)	40 560	54 844
Bredband	101 432	101 432
Förvaltning	139 266	135 091
Kostnader revision	18 000	20 000
Föreningsavgift HSB	23 400	23 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	9 093	14 873
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	11 425	5 363
Bankkostnader	3 439	3 217
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	18 441	11 647
Summa drift	1 629 820	1 576 503

Not 3 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Invändigt underhåll	49 898	25 700
Utvändigt underhåll	15 000	-
Mark och markanläggningar	2 989	62 253
Totalt	67 887	87 953

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 4 Arvoden och löner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	114 600	105 001
Revisorsarvode (intern revisor) samt valberedning	1 998	1 998
Löner utförda arbeten	48 000	36 000
Sociala kostnader	<u>38 935</u>	<u>41 204</u>
Totalt	203 533	184 203

Not 5 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	222 984	222 984
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	<u>25 381</u>	<u>18 956</u>
Summa	561 615	555 190

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankräntor	39 551	17 519
Ränteintäkter skattekonto	<u>320</u>	<u>347</u>
Summa	39 871	17 866

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
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	- 6 465 932	- 6 204 815
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 261 117</u>	<u>- 261 117</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 6 727 049	- 6 465 932
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	- 4 952 106	- 4 676 989
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 5 227 223	- 4 952 106
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	11 402 177	11 938 411

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	746 095	712 253
- Nyanskaffningar	32 125	33 842
- Utrangeringar	<u>- 0</u>	<u>- 0</u>
	778 220	746 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 560 586	- 541 630
- Årets avskrivningar	- 25 381	- 18 956
- Utrangeringar	<u>-</u>	<u>-</u>
	- 585 967	- 560 586
Redovisat värde vid årets slut	192 253	185 509

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring (helår) ⁽¹⁾	41 932	38 639
Fastighetsskötsel och snö beredskap (kvartal 1)	57 561	55 324
Arrende Sävenäsgatan (helår)	44 653	43 960
Kabel-TV (kvartal 1)	13 500	13 500
Bredband (kvartal 1)	25 358	25 358
Städning (kvartal 1)	<u>-</u>	<u>31 344</u>
Summa förutbetalda kostnader	183 004	208 125
Upplupna ränteintäkter (Placeringskonton)	<u>16 379</u>	<u>3 510</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 383	211 635

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

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	144 464	70 260
Sparkonto	553 101	103 824
Placeringskonto nr 1	300 000	300 000
Placeringskonto nr 2	300 000	300 000
Placeringskonto nr 3	400 000	400 000
Handkassa (Bankkortskonto)	<u>3 576</u>	<u>8 443</u>
	1 701 141	1 182 527

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	6 327 694	1 364 934	5 348 442	- 20 226
Vinstdisposition enl. stämman			312 047	- 332 273	20 226
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					- 66 236
Vid årets slut	66 718	6 052 577	1 676 981	5 291 286	- 66 236

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Övriga upplupna kostnader	134 661	119 927
Förutbetalda hyror och avgifter	207 730	211 489
	342 391	331 416

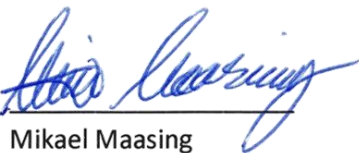
Not 14 Övriga noter

Eventualförpliktelser

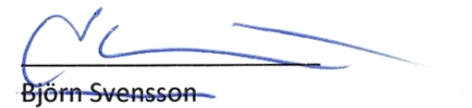
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

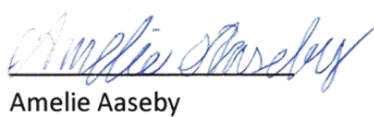
Underskrifter

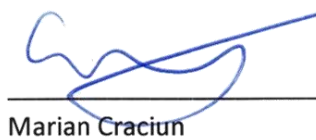
Göteborg 10/3 2025


Mikael Maasing


Marianne Rapp-Ljunggren


Björn Svensson
Emma Albertsson Hohlfielt


Amelie Aaseby


Marian Craciun

Min revisionsberättelse har den 25/4 2025 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 2024.

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 2024 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 2024 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.

Mölnådal den 25 april 2025



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