allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Bagaren

769610-6892

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Underskrifter	7
Revisionsberättelse	8

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bagaren, 769610-6892, med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bagaregården 52:7 i Göteborgs kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta på 1382 kvm och innehåller 18 lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 600 000 kr varav markvärdet är 7 000 000 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit nio protokollförda styrelsemöten. Jonathan Westin har avgått ur styrelsen då han har flyttat. Följande nyval gjordes vid ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2016. Johanna Svedberg, Daniel Stoor och Anders Walberg valdes som ordinarie styrelseledamöter. Anders och Daniel var tidigare suppleanter. Maria Kileby, Anders Simonsen och Anna Sandberg valdes som styrelsesuppleanter. Mikael Gustafsson valdes till ordinarie revisor och Arne Aldén till revisorssuppleant. Sara Bartfay och Lena Johansson valdes till valberedning.

Under året har fyra bostadsrätter bytt ägare (lgh 25, 27, 30 och 35).

Två vindsuppbyggnationer har slutförts under året och lägenhet 28 och 31 har därigenom utökats. Fastighetens boarea har därmed utökats med totalt 105 kvm från 1277 kvm till 1382 kvm. För att kunna höja avgiftsuttaget för de utökade bostadsrätterna har stadgarna ändrats så att avgiftsuttag nu sker efter andelstal istället för efter insats. När en bostadsrätt utökas ökar dess andelstal och därigenom dess avgift till föreningen.

Inspektion av dränering och dagvattenledningar inåt gården har utförts. Brunnen närmast tvättstugan var fylld med slam vilket förhindrade avrinning. Dräneringsrör ledde till denna brunn. Men eftersom avrinning saknades leddes vatten istället ut genom dräneringsrören, vilket förklarar de omfattade fuktangreppen i källaren närmast brunnen. Inåt gården visade det sig att endast delar var dränerade. Bedömningen är att vi inte behöver dränera inne på gården i ytterligare omfattning och att fuktproblemen är lösta genom spolningen av brunnen. Vi har dock frågan under bevakning och ska eventuellt utföra löpande fuktmätning i källaren och göra en utvärdering 2019 om fuktproblem finns. Om fuktproblem då finns kan det bli aktuellt med dränering. Men vi gör bedömningen att så troligen ej blir fallet. Bedömningen grundar sig på omständigheten att Cleanpipe inte kunde konstatera nämnvärt fuktsläpp i källaren frånsett runt nämnda brunn. Vi ska i möjligaste mån undvika organiskt material mot källarväggarna. Utåt gatan är dränering utförd för ca 10 år sedan.

Vi har låtit konsultfirman VBK inspektera taket. Enligt underhållsplanen skulle taket läggas om 2019 eftersom pappen under tegelpannorna är från 1979. Pappen befanns vara i gott skick och vi skjuter därför fram den uppskattade tidpunkten för takomläggning till 2030. Ny inspektion ska ske 2021 för att avgöra om takomläggning behöver göras innan 2030 eller om vi kan skjuta på det till efter 2030. Tegelpannorna är original från 1924 och är i gott skick. Det finns visst läckage i taken ovanför trapphus särskilt i 11 B. I de trapphus som byggts om till boning ska taken läggas om. I övriga trapphus sker det då det blir påtagligt problem eller då det byggs om till boning.

Husögat har fortsatt att reparera våra gamla originalfönster från 1924.

Föreningen har fått en aktiv trädgårdsgrupp.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Belopp i SEK

	2016	*2015*	*2014*	*2013*
Nettoomsättning	-	888 679	871 630	840 251
Resultat efter finansiella poster	-126 257	107 948	72 531	159 248
Soliditet, %	81	78	78	79

Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Reparations-fond*	*Balanserat resultat/ Årets resultat*
Vid årets början	12 322 135	1 916 030	386 174	457 237
Avsättning yttre fond			54 000	-54 000
Återföring yttre fond			-92 114	92 114
Årets resultat				-126 257
Vid årets slut	**12 322 135**	**1 916 030**	**348 060**	**369 094**

Resultatdisposition

Belopp i SEK

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande.

balanserat resultat	495 351
fond yttre underhåll	348 060
årets resultat	-126 257
Totalt	717 154
disponeras för	
överföring till yttre fond	54 000
balanseras i ny räkning	663 154
Summa	717 154

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

allabrf.se

3.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Hela ytterfasaden samt putsdelen av fasaden inåt gården har målats om.

Canmera Comfort AB har justerat in värmen, bytt flera radiatorer, monterat partikelavskiljare för radiatorvattnet i apparatrummet och bytt stamventiler på rören som leder radiatorvattnet.

Canmera Comfort AB har utfört OVK-kontroll.

Föreningen har bytt bank från SBAB till Orust Sparbank (där vi sedan tidigare har vårt bankkonto) i och med att de bundna lånen med hög ränta löpte ut. Vi har nu rörlig och avsevärt lägre ränta. Vi har även amorterat av en ansenlig del av lånen varför vi framgent kommer att få lägre räntekostnader förutsatt att räntan inte höjs dramatiskt.

Planerat underhåll

Åtgärdande av brister i OVK-kontroll.

Omläggning plåttak trapphus 11 B, 11C och 13 A.

Framtida underhåll

Frågan om nya dörrar utreds. Inget övrigt att notera utöver vad som framgår av underhållsplanen.

Framtida utveckling

Föreningen beräknas klara sin framtida kostnader.

Historiskt underhåll

Ommålning innerfasad 2014
Skorstenskåpor 2012
Trapphusrenovering 2011
Ventilationskontroll 2009
Energideklaration 2008

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Markus Pettersson, ordförande
Anna Hultmark, vice orförande
Johanna Svedberg, kassör
Daniel Stoor, fastighetsansvarig
Anders Walberg, sekreterare

Suppleanter

Maria Kileby
Anna Sandberg
Anders Simonsen

Revisor

Mikael Gustafsson

Revisorssuppleant

Arne Aldén

MP

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		901 618	888 679
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		901 618	888 679
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-828 456	-544 667
Övriga externa kostnader		-28 463	-32 496
Personalkostnader	1	-	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 205	-74 209
Summa rörelsekostnader		-931 124	-667 142
Rörelseresultat		-29 506	221 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		900	941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 651	-114 530
Summa finansiella poster		-96 751	-113 589
Resultat efter finansiella poster		-126 257	107 948
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-126 257	107 948
Skatter			
Årets resultat		-126 257	107 948

allabrf.se

5

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	17 679 293	17 748 830
Inventarier, verktyg och installationer	3	6 693	11 361
Summa materiella anläggningstillgångar		17 685 986	17 760 191
Summa anläggningstillgångar		17 685 986	17 760 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		6 194	7 218
Övriga fordringar		4 844	3 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 541	27 194
Summa kortfristiga fordringar		33 579	37 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		791 560	1 658 300
Summa kassa och bank		791 560	1 658 300
Summa omsättningstillgångar		825 139	1 695 922
SUMMA TILLGÅNGAR		18 511 125	19 456 113
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 322 135	12 322 135
Upplåtelseavgifter		1 916 030	1 916 030
Fond för yttre underhåll		348 060	386 174
Summa bundet eget kapital		14 586 225	14 624 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		495 351	349 289
Årets resultat		-126 257	107 948
Summa fritt eget kapital		369 094	457 237
Summa eget kapital		14 955 319	15 081 576
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	4	3 450 412	4 148 902
Summa långfristiga skulder		3 450 412	4 148 902
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 885	151 474
Övriga skulder		3 600	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		82 909	74 161
Summa kortfristiga skulder		105 394	225 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 511 125	19 456 113

allabrf.se

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5 och 10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Noter till balansräkning

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 280 761	18 280 761
	18 280 761	18 280 761
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-531 931	-462 394
-Årets avskrivning enligt plan	-69 537	-69 537
	-601 468	-531 931
Redovisat värde vid årets slut	**17 679 293**	**17 748 830**

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 405	28 405
Vid årets slut	28 405	28 405
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 044	-12 372

allabrf.se

7

-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 668	-4 672
Vid årets slut	-21 712	-17 044
Redovisat värde vid årets slut	**6 693**	**11 361**

Not 4 Övriga skulder

	Villkorsändring	*Ränta*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
SBAB	2016-12-15	1,7	1 689 315	1 700 747
SBAB	2017-01-13	3,2	1 761 097	1 761 097

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ställda panter och säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	6 293 000	6 293 000

Underskrifter

Göteborg den 26 juni 2017

Markus Pettersson

Johanna Svedberg

Daniel Stoor

Anders Walberg

Anna Sandberg (suppleant för Anna Hultmark)

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Bagaren

org nr 769610-6892

Undertecknad av Brf. Bagaren vald revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016 i Brf. Bagaren. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18 juni 2017

Mikael Gustavsson

Revisor

allabrf.se