

Styrelsen för Brf Bagaren 50 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31, föreningens 20:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan senaste ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordinarie	Suppleant
	Lars Axelsson	Jonas Nykvist
	Arne Hartzell	
	Helena Forslund	

Revisorer	Liselott Axelsson	Eva Hartzell
------------------	-------------------	--------------

Valberedning	Marianne Rynefeldt Skog Maria Johansson
---------------------	--

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Bagaren 50 registrerades hos Bolagsverket 1999-02-24 med organisationsnummer 769603-9721. Gällande stadgar registrerades samma datum.

Fastigheten Hotellet 8, omfattande 1314 kvm, förvärvades år 1999 från Länsförsäkringar, till en kostnad av 3.320.000 kronor.

Byggnaden uppfördes år 1936 och renoverades år 1993.

Antal lägenheter: 10 st, med total bostadsyta 798 kvm.

Antal garage: 6 st

Antal p-platser: 6 st

Antal 1 rum och kök: 3 st

Antal 2 rum och kök: 2 st

Antal 3 rum och kök: 3 st

Antal 4 rum och kök: 1 st

Antal 5 rum och kök: 1 st

Uthyrda lokaler: En källarlokal som förråd

Löptid på kontrakt: Tills vidare med tre månaders uppsägningstid.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar, dessutom finns tilläggsförsäkring hos Anticimex. I försäkringen hos Länsförsäkringar ingår även en ansvarsförsäkring.

Energideklaration är utförd 2018-11-11. Husets energiförbrukning är 150 kWh/kvm och år.

Fastighetsförvaltning: Styrelsen och Lavéns Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning: Trolldruvan Leasing KB

Fastighetsunderhåll och investeringar

Löpande underhåll har skett av bl.a. trapphiss, tvättmaskin och centrifug.

Under oktober har en ny fjärrvärmecentral installerats.

Under hösten har ett övernattningsrum inretts i ett av de tidigare förråden.

Lägenhetsöverlåtelser

2018-03-09 överläts lägenhet nr 2

2018-06-25 överläts lägenhet nr 6

2018-07-02 överläts lägenhet nr 6

Fastigheten

Fastighetens värdeår är 1953 och taxeringsvärdet för räkenskapsåret har varit 6.459.000.-, varav byggnader 4.369.000.- och mark 2.090.000.-.

Fastighetsavgift har debiterats med 1 337 kr per lägenhet för 2018

Flerårsöversikt	2018	2017	2016
Nettoomsättning	431 810	416 010	382 445
Resultat efter finansiella poster	12 137	-306	-26 040
Balansomslutning	3 599 568	3 641 516	3 954 230
Soliditet	47%	46%	46%
Kassalikviditet	61%	80%	130%
Snittränta	3,24%	3,25%	3,24%
Årsavgift, kr/kvm boyta	490,15	475,11	438,65
Lån kr/kvm boyta	2249,75	2251,46	2275,67
Ränta, kr/ kvm boyta			
Uppvärmning, kr/kvm boyta	146,93	144,31	161,58
El, kr/kvm boyta	23,42	26,83	28,45
Vatten, kr/kvm boyta	18,51	23,60	17,43

Nettoomsättning: Årsavgifter och hyror

Soliditet; Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande balanserade medel:

Ansamlad förlust	-41 535,08
Årets resultat	12 136,83
summa	-29 398,25

disponeras så att:

till yttre fond överföres enl föreningens stadgar	13 107,00
i ny räkning balanseras	-42 505,83
summa	-29 398,83

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter inkl avgifter för fastighetsskötsel		391 140	379 140
Övriga hyresintäkter		40 670	36 870
Övriga intäkter		2 381	1
Summa föreningens intäkter		434 191	416 011
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	6	254 598	272 872
Förvaltningskostnader	7	52 894	38 070
Summa externa kostnader		307 492	310 942
Avskrivningar	1,2	56 398	47 023
Summa föreningens kostnader		363 890	357 965
Resultat före finansiella poster		70 301	58 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-58 164	-58 352
Summa finansiella poster		-58 164	-58 352
Resultat efter finansiella poster		12 137	-306
Årets Resultat		12 137	-306

Balansräkning	not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1	3 220 605	3 244 264
Maskiner, inventarier och installationer	2	303 860	242 849
Summa anläggningstillgångar		3 524 465	3 487 113
<u>Omsättningstillgångar</u>	3		
Kundfordringar		7 245	1 230
Övriga fordringar		180	372
Förutbet kostn o uppl intäkter		7 011	6 856
Likvida medel		60 667	145 945
Summa omsättningstillgångar		75 103	154 403
Summa tillgångar		3 599 568	3 641 516
EGET KAPITAL OCH SKULDER	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 575 340	1 575 340
Fond yttre reparationer		137 507	124 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-41 535	-28 122
Årets resultat		12 137	-306
Summa eget kapital		1 683 449	1 671 312
<u>Skulder</u>			
<u>Långfristiga skulder</u>	4		
Fastighetslån		1 793 943	1 788 660
Summa långfristiga skulder		1 793 943	1 788 660
<u>Kortfristiga skulder</u>	5		
Leverantörsskulder		3 861	66 249
Skatteskuld		1 175	989
Kortfristig del av långfristig skuld		0	8 005
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 403	103 564
Medel inre reparationsfond		2 737	2 737
Summa kortfristiga skulder		122 176	181 544
Summa skulder		1 916 119	1 970 204
Summa eget kapital och skulder		3 599 568	3 641 516
Ställda panter			
Företagsinteckningar		2 000 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar, procent	2018	2017
Byggnader	1,0	1,0
Maskiner och inventarier	4,0 - 20,0	4,0 - 20,0
Installationer och byggnadsinventarier	4,0-10,0	4,0-10,0

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat angivits

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Avsättning sker med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde varje år.

Avsättning till fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut nästkommande år

Belopp i kronor där inget annat angivits.

Upplysningar till enskilda poster.

<u>Not 1 Fastigheter</u>	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde mark	973 000	973 000
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 365 900	2 365 900
Årets anskaffningar	0	0
Utgående värde	3 338 900	3 338 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående värde	94 636	70 977
Årets avskrivning	23 659	23 659
Utgående värde	118 295	94 636
<i>Utgående bokfört värde</i>	3 220 605	3 244 264
<u>Not 2 Maskiner, inventarier och installationer</u>		
Ingående anskaffningsvärde	494 177	370 464
Årets anskaffningar	93 750	123 713
Utgående värde	587 927	494 177
Ingående avskrivning enligt plan	251 328	0
Årets avskrivning	32 739	251 328
Utgående värde	284 067	251 328
<i>Utgående bokfört värde</i>	303 860	242 849
<u>Not 3 Omsättningstillgångar</u>		
Kundfordringar	7 245	1 230
Skattekonto	180	372
Förskottsbetalda försäkringar	7 011	6 856
Beräknad skatteåterbetalning	0	0
Kassa o bank	60 667	145 945
	75 103	154 403

Not 4 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Konto 2350 Fastighetslån		
Sörmlands Sparbank, rörlig ränta 1,195% f-dag 190328	1 793 943	0
Spintab rörlig ränta senast betalt 1,017%, f-dag 180328		815 625
Spintab bundet 5,15%, f-dag 181203		981 040
Avgår, kortfr del av långfristig skuld		-8 005
	1 793 943	1 788 660

Tillgängligt överhypotek utgör 206 057,-.

Not 5 Kortfristiga skulder

Ingen del av kortfristiga skulder förfaller senare än ett år efter balansdagen.

Not 6 Driftskostnader

Fjärrvärme, uppvärmning	117 253	115 159
Sotning, renhållning o snöröjning	15 433	16 903
Reparation och underhåll, fastighet	12 434	29 921
Fastighetsavgift	13 370	13 150
Försäkringspremier, fastighet m.m	17 517	16 217
Fastighetsskötsel och städning	38 746	35 088
Övriga fastighetskostnader	6 384	6 198
El för drift	18 688	21 407
Vatten	14 773	18 829
	254 598	272 872

Not 7 Förvaltningskostnader

Övriga förvaltningskostnader	1 526	2 465
Reparationer och underhåll inventarier	14 210	6 073
Redovisningstjänster	16 000	16 000
Övriga främmande tjänster o bankavgifter	7 421	0
Arvoden	11 876	11 700
Soc avgifter, arvoden	1 861	1 832
	52 894	38 070

Not 8 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital

	Insatser	Fond yttre reparationer	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 575 340	124 400	-28 428
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			
Avsättning, yttre reparationsfond		13 107	-13 107
Årets resultat			12 137
Belopp vid årets utgång	1 575 340	137 507	-29 398

Nyköping den 2019-02-25

Arne Hartzell

Lars Axelsson

Helena Forslund

Min revisionsberättelse har avgivits den 2019-03-15

Liselott Axelsson