



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bagaregården 25:3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ann Bergqvist	Ledamot
My Broberg	Ledamot
Torbjörn Hansen	Ledamot
Ida Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

My Broberg, Torbjörn Hansen och Ida Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Bengtsson	Ordinarie Extern	Håkan Bengtsson
-----------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 25:3	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

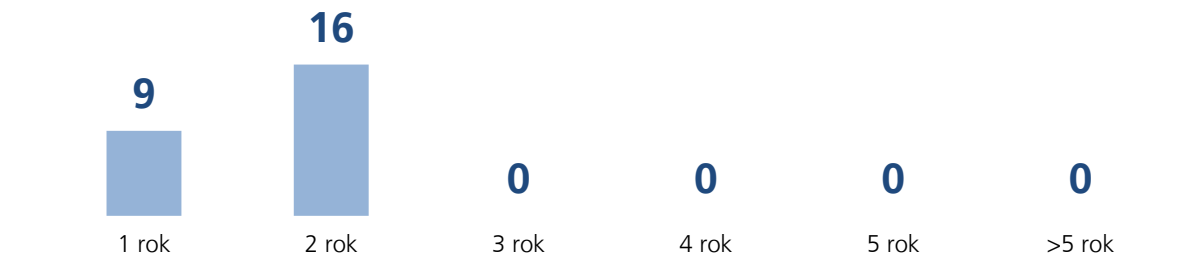
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 352 m², varav 1 166 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Healingmedlare och butik	105 m ²	2021-09-30
Frisör	81 m ²	2022-01-31

Gemensamhetsutrymmen

Bastu och dusch
Tvättstuga
Toalett
Uteplats med grill
Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar på tak	2019	Klar
Byte av värmepump	2019	Klar
Målning i relaxutrymme/övernattningsrum	2017	Klar
Montering av seriekopplade brandvarnare och nödljus	2017	Klar
Spolning av rör	2017	Klar
Byggnation av staket på kortsida	2017	Klar
Ny spalje runt uteplats med tillhörande buskar	2017	Klar
Trapphusreovering	2017	Inklusive målning tvättstuga
Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp	2016	Klar
Betongarbete, ny nedfart till soprum	2016	Klar
Ny uteplats	2016	Klar
Nya rabatter och plantering av växter på framsida	2016	Klar
OVK Besiktning	2015	Klar
Renovering av fläktar på tak	2014	Klar
Installation av snörasskydd	2014	Klar
Byte av portlås-system	2014	Klar
Reparation av entrétrappor	2012	Klar
Omdränering	2008 - 2009	Klar
Omputsning av fasad	2007	Klar
Rörstambyte	1992	Klar
Elstambyte	1992	Klar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll av tak	2020	
Radonmätning	2020	
Se över buskar och träd vid framsida och uteplats	2021	Ev. plantering av nya buskar, beskärning m.m.
OVK-besiktning	2021	Samt ev. byte av fläktar
Spolning av rör	2022	
Se över fönster & dörrar	2022	Lagning och/eller målning
Underhåll/byte Balkongfronter	2022	
Fasad	2022	Ev. målning träpanel, lagning/målning sockel & byte av stuprör

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet & digitalkanaler	ComHem
Ekonomisk & teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	PO Städ
El-leverantör	Vattenfall
El-nät	Göteborgs Energi
Bokning av tvättid, bastu och övernattningsrum	Boka Tvättid
Gaturenhållning	Göteborgs Stad
Systematiskt brandskyddsarbete	Cupola
Försäkring	Trygg-Hansa

Föreningens ekonomi

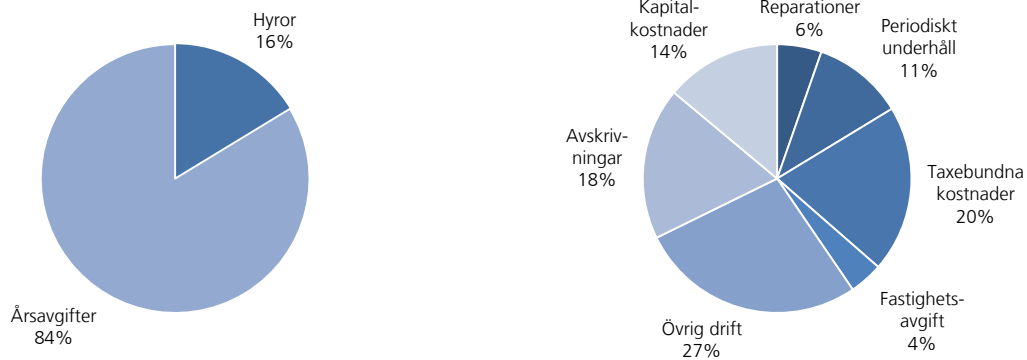
Under året har två lån omförhandlats. Amortering av lån har ökat med 50 %.

Vi har 800 000 kronor i kassan och styrelsen tänker amortera av så mycket som är möjligt på ett lån som förfaller i oktober 2020.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 112 532	838 196
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 239 729	1 218 513
Finansiella intäkter	11	8
Ökning av kortfristiga skulder	146 534	0
	1 386 274	1 218 521
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	770 271	595 667
Finansiella kostnader	158 338	150 917
Ökning av kortfristiga fordringar	550	1 175
Minskning av långfristiga skulder	186 700	186 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 726
	1 115 859	944 185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 382 946	1 112 532
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	270 415	274 336

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året avhållit 9 styrelsemöten.

Föreningen har slutit avtal med SBC om teknisk förvaltning, 1 år.

Föreningen har utökat grovsortering av papper, kartong och plast.

Styrelsen ser att medlemmar i föreningen inte sluter upp till städdagar, kommer på årsstämman och det är svårt att få medlemmar att aktivt engagera sig i styrelsearbetet varför styrelsen har beslutat att det får hyras ut 20 % av lägenheterna i andra hand, per år. Om fler lägenheter hyrs ut, i andra hand, finns det inte många ägare kvar som kan engagera sig i föreningen. Ett dokument är upprättat för att hålla koll på uthyrda lägenheter.

Föreningen har ett kösystem för de fyra parkeringsplatser som föreningen äger och som hyrs ut.

Vår hyresgäst, Anitas hårvård, har beviljats uppsättning av vägg i garage, för att minska värmeutsläpp då det drar vid garagedörrarna. Denna vägg ska återställas om hyresgästen flyttar. Nytt kylskåp är också inköpt och inkopplat.

Nya motorer till ventilationsfläktarna på taken har bytts ut.

Värmepump i pannrummet är utbytt.

Betongväggen ned till soprummet är lagat.

Nya seriekopplade brandvarnare är installerade.

Musfälla är uppsatt.

Cykelinventering är genomförd.

Buskar och träd är beskurna.

Nytt elavtal är tecknat för tre år med Vattenfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	886	886	886	886
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 005	925	848	834
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 622	9 782	9 942	10 757
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	15	25
Värmekostnad/m ² totalyta	84	90	88	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	47	42	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	112	171	246
Soliditet (%)	56	56	55	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	264	-20	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 240	1 219	1 201	1 202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 166 m² bostäder och 186 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 130 825	0	0	14 130 825
Upplåtelseavgifter	513 543	0	0	513 543
Fond för yttre underhåll	455 966	120 000	0	335 966
S:a bundet eget kapital	15 100 334	120 000	0	14 980 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-254 798	-120 000	264 370	-399 168
Årets resultat	103 564	103 564	-264 370	264 370
S:a ansamlad förlust	-151 234	-16 436	0	-134 798
S:a eget kapital	14 949 100	103 564	0	14 845 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 564
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-134 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-151 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

124 851

-26 383

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 729	1 218 513
Summa rörelseintäkter		1 239 729	1 218 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-611 397	-435 208
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 019	-127 604
Personalkostnader	Not 5	-32 855	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 567	-207 567
Summa rörelsekostnader		-977 838	-803 234
RÖRELSERESULTAT		261 891	415 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 338	-150 917
Summa finansiella poster		-158 327	-150 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 564	264 370
ÅRETS RESULTAT		103 564	264 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 053 191	25 224 043
Inventarier	Not 8	52 596	89 311
Summa materiella anläggningstillgångar		25 105 787	25 313 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 105 787	25 313 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	622 598	550 533
Summa kortfristiga fordringar		622 598	550 533
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		818 146	619 246
Summa kassa och bank		818 146	619 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 440 743	1 169 779
SUMMA TILLGÅNGAR		26 546 531	26 483 133

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 644 368	14 644 368
Fond för yttre underhåll	Not 10	455 966	335 966
Summa bundet eget kapital		15 100 334	14 980 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-254 798	-399 168
Årets resultat		103 564	264 370
Summa fritt eget kapital		-151 234	-134 798
SUMMA EGET KAPITAL		14 949 100	14 845 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 931 465	3 964 115
Summa långfristiga skulder		9 931 465	3 964 115
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 287 650	7 441 700
Leverantörsskulder		137 896	20 616
Skatteskulder		90 730	87 640
Övriga skulder		5 500	5 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	144 190	118 026
Summa kortfristiga skulder		1 665 966	7 673 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 546 531	26 483 133

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torkskåp	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 032 692	1 032 692
Hyror lokaler	186 850	172 003
Hyror parkering	14 400	14 400
Hyresrabatt	0	-587
Avgift andrahandsuthyrning	5 787	0
Öresutjämning	0	4
	1 239 729	1 218 513

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 128	5 489
	Städning entreprenad	20 510	20 254
	Myndighetstillsyn	26 217	0
	Sophantering	4 286	0
	Serviceavtal	8 011	8 011
	Förbrukningsmateriel	4 845	5 248
		65 997	39 002
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 675	0
	Gemensamma utrymmen	840	0
	Tvättstuga	8 534	919
	Entré/trapphus	5 600	0
	VVS	3 426	420
	Värmeanläggning/undercentral	34 625	0
	Elinstallationer	0	3 231
		60 700	4 570
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	43 000	0
	Ventilation	81 851	0
		124 851	0
	Taxebundna kostnader		
	El	19 467	20 645
	Värme	112 943	121 728
	Vatten	52 581	62 871
	Sophämtning/renhållning	43 566	37 217
		228 557	242 461
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 506	14 561
	Självrisk	0	22 043
	Bredband	69 151	68 476
		84 657	105 080
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 635	44 095
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	611 397	435 208
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	10 031
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	9 375
	Föreningskostnader	844	530
	Styrelseomkostnader	3 500	1 800
	Fritids- och trivselkostnader	967	649
	Förvaltningsarvode	94 988	97 536
	Administration	3 495	3 153
	Korttidsinventarier	7 011	0
	Konsultarvode	1 219	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		126 019	127 604

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 855	7 855
		32 855	32 855
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	170 852	170 852
	Inventarier	36 715	36 715
		207 567	207 567
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 434 326	26 434 326
	Utgående anskaffningsvärde	26 434 326	26 434 326
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 210 283	-1 039 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 852	-170 852
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 381 135	-1 210 283
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 053 191	25 224 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 942 826	6 942 826
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 773 000	14 121 000
	Taxeringsvärde mark	17 048 000	10 346 000
		32 821 000	24 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 600 000	23 400 000
	Lokaler	1 221 000	1 067 000
		32 821 000	24 467 000

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		183 575	183 575
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		183 575	183 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-94 264	-57 548
	Årets avskrivningar enligt plan		-36 715	-36 715
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-130 979	-94 263
	Redovisat restvärde vid årets slut		52 596	89 312

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		57 797	57 247
	Klientmedel hos SBC		564 801	493 286
			622 598	550 533

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		335 966	420 629
	Reservering enligt stadgar		120 000	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-204 663
	Vid årets slut		455 966	335 966

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	1,190 %	3 585 005	3 645 005	2023-10-18
Nordea	1,750 %	2 936 460	2 996 460	2022-10-12
Nordea	1,340 %	3 670 000	3 710 000	2024-10-16
Nordea	1,250 %	1 027 650	1 054 350	2020-10-14
		11 219 115	11 405 815	
		9 931 465	3 964 115	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 785 615 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	30 679	22 783
	Avgifter och hyror	113 511	95 243
		144 190	118 026

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade under år 2020, se vidare "Planerat underhåll".

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020



Ann Bergqvist
Ledamot



My Broberg
Ledamot



Torbjörn Hansen
Ledamot



Ida Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Håkan Bengtsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bagaregården 25:3, organisationsnummer 769614-0305.

Jag har granskat bokslut och bokföring samt styrelsens förvaltning i Brf Bagaregården 25:3 för år 2019-01-01—2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslut och förvaltning på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att styrelsens förslag till resultatdisposition fastställs

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

Göteborg den 3 mars 2020



Håkan Bengtsson

Lekmanna Revisor