

# Årsredovisning

2015

**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

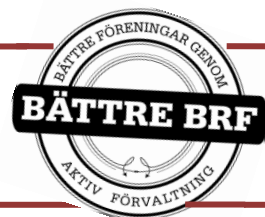
Oavsett av vilken anledning man bor eller har bott i vår förening, är det vår vision att tiden i Brf Bagaregården är det boende man skattar högst. Genom att hålla en hög nivå på både skötsel av våra hus och vår mark och i förvaltningen av bostadsrättsföreningen, ska vi erbjuda ett högkvalitativt boende 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 och omsorg om varandra, ska vi nå längre.

”Bästa steget i boendetrappan!”



Årsredovisning 2015, upprättad februari 2016 av Niclas Jonsson, Bättre BRF  
Alla bilder: Niclas Jonsson förutom sid 23: Géza Pályi.  
Professionell fotografering av din förening? [www.geza.se](http://www.geza.se)





## Mål

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. Utöver dessa verksamhetsrelaterade mål definierar styrelsen också övergripande mål som skall skapa mervärde åt medlemmarna. 2015 års styrelse har reviderat föreningens mål.

Övergripande mål satt 2015:

### **”Brf Bagaregården skall senast år 2021 bli en skuldfri förening”**

Efter många års välskött ekonomi är skuldfrihet ingen ogreppbar vision längre, utan en inom några få år fullt möjlig realitet. Skuldfrihet gagnar föreningens medlemmar i alla faser av medlemskapet:

- ✓ Som köpare vet du att du köper i en välskött förening med en trygg månadsavgift
- ✓ Som ägare kan du vara säker på att föreningen kan erbjuda en hög kvalitet på underhåll och skötsel till en jämförelsevis lägre boendekostnad
- ✓ Som säljare vet du att du får bra betalt för din bostadsrätt

Mål satt 2009:

### **”Styrelsen skall verka för att medlemmarnas värde av att bo i Brf Bagaregården upplevs öka varje år.”**

Detta innebär att styrelsen vid sidan av det ordinarie underhållet skall verka för att det årligen görs förbättringar eller investeringar som av medlemmarna upplevs som mervärden.



Vår i föreningen!



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2015, vilket var föreningens 76:e Verksamhetsår.

### Föreningsstämma

**Ordinarie föreningsstämma** hölls den 21/4 2015. I stämman deltog 25 boende medlemmar (varav 2 via ombud) samt HSB:s ledamot Rickard Daun (Avgick på stämman).

**Extra föreningsstämma** hölls den 11/6 2015 med ärendet stadgeändring. I stämman deltog 17 boende medlemmar (varav 5 via ombud) samt HSB:s ledamot Freja Bramsen.

### Ägarförhållanden, medlemmar

<b>Antal medlemmar 2015-01-01</b>	61 st
<b>Utträtt ur föreningen</b>	14 st
<b>Inträtt i föreningen</b>	15 st
<b>Antal medlemmar 2015-12-31</b>	62 st

Under året har 11 st. lägenheter helt eller delvis överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 3	Nicklas Dahlqvist
Lägenhet 4	Karin Pernmyr och Styrbjörn Sätvik
Lägenhet 6	Oscar Bergh och Ellen Restin Fahlgren
Lägenhet 7	Jessica Johansson
Lägenhet 9	Egon Segerlöf (Arvsskifte del av lgh)
Lägenhet 12	Karin Gustafsson
Lägenhet 16	Bertil Johansson (Arvsskifte del av lgh, redan medlem)
Lägenhet 22	John Persson
Lägenhet 26	Sebastian Hedlund, Frank och Ulrika Hedlund
Lägenhet 31	Magdalena Fronczak
Lägenhet 32	Martin Carlsson och Sofia Thunar

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

### Styrelse samt suppleanter

Mats Rognefors	Ledamot	Ordförande
Lotta Persson	Ledamot	Vice Ordförande
Bo Månsson	Suppleant	Sekreterare
Nathalie Sheerin	Ledamot	Kassör
Oscar Blomén	Ledamot	Studieombud
Kenneth Lindgren	Suppleant	
Freja Bramsen	Ledamot	Utsedd av HSB Göteborg (avgått 2015)

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Oscar Blomén och Nathalie Andersson samt suppleanterna.

Firmatecknare har varit Mats Rognefors, Lotta Persson, Nathalie Sheerin och Oscar Blomén, två i förening.

## Revisorer

Intern revisor har varit Bengt Thor med Marcus Engström som suppleant. Extern revisor är Peter Erixzon (Aukt.).

## Valberedning

Valberedning har varit Linn Petrini-Barck och Stefan Moberg.

## Representanter i HSB: s fullmäktige

Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Mats Rognefors 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, ekonomisk och teknisk förvaltning handhas av Bättre BRF AB.

## Information

Informerade medlemmar  $\Rightarrow$  engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlorna i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: [www.bagaregarden.org](http://www.bagaregarden.org). På hemsidan finns i skrivande stund just nu hela 100 stycken gamla "Bagaregårdsblad" att läsa, mycket nöje!



## Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 26:1  
Lägenhetsareor: 2 368 m<sup>2</sup> + 34,5 m<sup>2</sup> biyta  
Lokaler: Gästlägenhet, gym, bastu & relax, gemensamhetslokal

Lägenhetsstorlekar:	2 rok	4 st	47,0 m <sup>2</sup>
	2 rok	40 st	48,5 m <sup>2</sup>
	3 rok	3 st	60,0 m <sup>2</sup>
	5 rok	1 st	60 m <sup>2</sup> + 34,5 m <sup>2</sup>

Byggnadsår:	1939
Antal Lägenheter:	48
Lägenhetsytor totalt:	2 402,5 m <sup>2</sup>
Medelvärde lägenhetsyta:	50 m <sup>2</sup>
Byggekostnad 1939:	902 600 kr
Taxeringsvärde fastigheten:	33 000 000 kr (33 000 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	20 000 000 kr (20 000 000 kr)
Varav mark:	13 000 000 kr (13 000 000 kr)
Bilparkeringsplatser:	23 uthyrningsplatser 1 besöksplatser
Tomt:	5 008,5 m <sup>2</sup> Äganderätt



Sommarbild





1939	Byggnadsår, föreningen bildas.
1939-1947	Kokseldning under krigsåren.
1947	Oljeeldning införs.
1961	Hela Sävenäsgatan arrenderas av Göteborgs Stad.
1962	Fasadbeklädnad med eternitplattor utförs.
1973	Byte av kallvattenrör från galv till kopparrör.
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.
2000	Miljöbesiktning av hela föreningen utförs.
2001	Alla entrédörrar byts ut, nya tak till entréerna, nya entrépartier, portlås med telefon till varje lägenhet, stolpbelysning längs hela gårdssidan, trätrapporna 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. Samtliga stammar spolats rent av Clean Pipe System.
2007	Pergolan byggdes framför treans hus.
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
2009	En varmmangel köps in till tvättstuga 1, balkongfronterna tvättas
2010	Övernattningsslägenhet 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.

## 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.

## Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna oförändrade.

Avgiftens funktion i bostadsrättsföreningen är att finansiera drift och underhåll. En otillräcklig avgift något eller några år, leder ovillkorligen till att en högre avgift behöver tas ut efterföljande år. Har man dessutom finansierat sitt underhåll med lånade medel, höjer det på sikt avgifterna ytterligare då räntekostnader tillkommer utöver själva underhållskostnaden.

Brf Bagaregården har haft **rätt** avgift sedan 2005 vilket alltså betyder att sedan dess har avgiften fullt ut finansierat föreningens verksamhet: Drift, underhåll och investeringar.

Styrelserna har dessutom lagt mycket kraft och energi på att ur rådande avgiftsuttag, kunna frigöra medel till amortering av gamla lån. Resultatet av detta arbete har hittills inneburit att lånen totalt minskat med 64 %. Lägre lån = lägre räntekostnader = bättre resultat vilket i sin tur leder till minskat behov av intäkter = lägre avgifter.

Strategin medför att trots att kostnaderna för vatten, värme, el sophämtning mm varje år ökar, är avgiften fortsatt rätt(vis) och klarar med god marginal fullt ut att kapitalisera föreningen.

Avgiften är prognostiserad att ligga kvar på nuvarande nivå fram till och med år 2021. Efter 2021 beräknas föreningens samtliga lån vara återbetalda, och avgiften behöver därefter stegvis anpassas till föreningens då betydligt lägre totala utbetalningar.





## Året som gått

Tiden kring årsskiftet 2014/2015 blev turbulent för bostadsrättsmarknaden. Finansinspektionen la ett förslag om ett amorteringskrav för nya bolån vilket skulle träda i kraft i augusti 2015. Även om förslaget aldrig genomfördes blev resultatet att hela bostadsmarknaden fullständigt gick bananas. Säljarna fick bråttom att sälja, och köparna ännu mera bråttom att få köpa. Brf Bagaregården inget undantag och när 2015 var till ända kan vi konstatera att hela 10 bostadsrätter bytt ägare.

Årets många ägarbyten fick till följd att i stort sett en helt ny styrelse tillsattes på stämman 2015. Trots det lyckades föreningen traditionsenligt genomföra både loppis, kräftskaiva, två städdagar samt nyheten glöggmingel.



Ekonomi: Intäkterna ökade till 2 458 150 kr (2 433 889 kr), främst beroende på ökade inbetalningar av överlåtelse- samt pantavgifter i och med de många överlåtelseerna. Låga reparations- och underhållsutgifter samt i stort sett halverade räntekostnader ligger bakom årets anmärkningsvärt stora resultat.

Övernattningsslagenheten samt gymmet med tillhörande bastu genererade 21 420 kr (19 800 kr). Övriga avgifter gav 39 841 kr varav 29 800 kr från pant- och överlåtelseavgifter resten avser uthyrning av extra förråd samt några påminnelseavgifter.

Under året amorterades 612 500 kr eller 12,7 % av aktuell skuld. Föreningens styrelser har under många år antagit budgetar som syftat till att kraftigt minska föreningens skuldsättning. De senaste årens låga ränteläge har förstärkt utfallet av denna strategi, vilket medfört att styrelsen nu valt att föra upp "skuldfri förening" som föreningens övergripande mål.

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

---

Reparationer: Reparationerna uppgick under 2015 till ca 28 000 kr (28 000 kr). Förutom mindre löpande reparationer på tvättmaskiner och lås, var den största posten reparation av del av yttervägg i lgh 12 (en gammal fuktskada som inte blivit åtgärdad vid stambytet 1984).

Projekt och underhåll: Årets stora planerade projekt var renoveringen av gemensamhetslokalen, men detta har fått skjutas upp ett år. I och med att föreningen fick i stort sett en helt ny styrelse så avstannade projekteringen. Mot hösten när styrelsen var färdigutbildad samt hunnit bli varm i kläderna, återupptogs planeringen. Projektet är dock mycket ambitiöst och föreningen har haft svårt att hitta rätt samarbetspartner för projekteringen. Sent 2015 ingicks samarbete med Hede Ateljé och arbetet har tagit ny fart under början av 2016. Ambitionen är att projektet skall genomföras under 2016.

Några mindre projekt har ändå kunnat genomföras, bl. a har ett par av utemöblerna renoverats samt en ny kryddträdgård anlagts på prov.

Förening: Brf Bagaregården är en levande förening med aktiva medlemmar. Under 2015 genomfördes en stor gårdsloppis (4: e året i rad), en kräftsiva, ett glöggmingel och två städdagar. Flera av medlemmarna valde under sommaren slå upp partytält på gården och fira jämna födelsedagar mm.

En av årets riktigt stora händelser i vår omvärld har varit flyktingkrisen i Europa vilket påverkat oss alla. Föreningen valde med anledning därav att hösten 2015 skänka hygienartiklar motsvarande 100 kr/lägenhet till Svenska kyrkans insamling för ensamkommande barn.

## Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: Med ett starkt kassaflöde och konsekventa amorteringar sedan år 2003 har vi skapat en situation där vi inte kommer att behöva höja årsavgifterna på många år. Med fortsatta amorteringar och nuvarande avgiftsuttag kan föreningen bli helt skuldfri år 2021. Prognosen innefattar beräknade driftskostnadsökningar på i genomsnitt 2 % årligen samt ett genomsnittligt underhåll om 300 000 kr/år.

Eftersom både underhåll och amorteringar fördelas ut över åren, så spelar det ingen roll när du köpt in dig i föreningen. Den dagen du säljer din andel kommer den realt vara mer värd (föreningen ha en lägre skuld) och avgiften inflationsjusterat lägre. Det är vårt sätt att uppfylla villkoren i stadgans § 1: ...”att gynna medlemmarnas ekonomiska intresse...”

2016 års amortering beräknas komma uppgå till 710 000 kr (16,9 % av årets ingående skuld). Sedan september 2015 låter vi båda våra kvarvarade lån ligga rörligt. Detta eftersom vår totala lånebild numera är så låg att även dramatiska ränteändringar skulle klaras av inom befintlig avgiftsnivå.

Underhåll: Under våren 2016 fortsätter projektering kring renoveringen av vår gemensamhetslokal, projektet är planerat att genomföras under året. Inga större tekniska underhåll föreligger de närmsta åren.

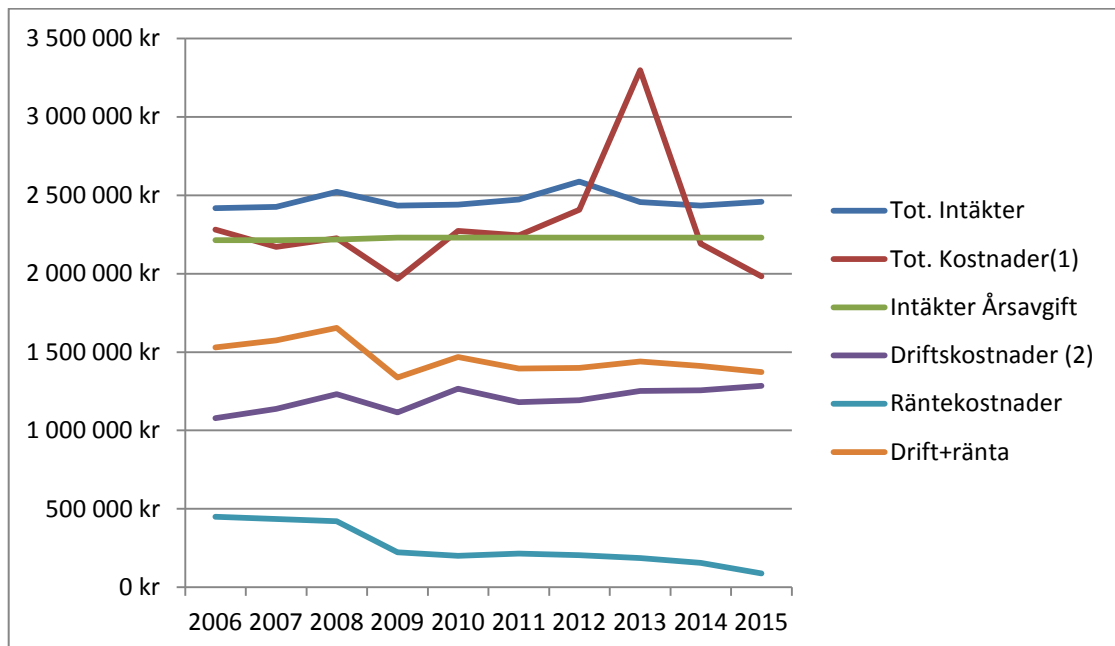
Styrelsen för 2015 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

## Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

Namn	Arvode	Sammanträdesers.	Totalt
Géza Pályi	3 200 kr	1 000 kr	4 200 kr
Linn Petrini-Barck	1 600 kr	400 kr	2 000 kr
Marianne Rapp-Ljunggren	1 600 kr	800 kr	2 400 kr
Jonas Lyckeback	2 600 kr	1 000 kr	3 600 kr
Mats Rognefors	12 400 kr	1 400 kr	13 800 kr
Lotta Persson	6 400 kr	1 400 kr	7 800 kr
Nathalie Sheerin	9 000 kr	1 800 kr	10 800 kr
Oscar Blomén	4 400 kr	1 200 kr	5 600 kr
Bo Månsson	4 400 kr	1 400 kr	5 800 kr
Kenneth Lindgren	2 800 kr	1 000 kr	3 800 kr
Summa 2015:			59 800 kr

Utöver ovanstående arvoden har 30 800 kr utbetalats som ersättning till förtroendeman Niclas Jonsson. Internrevisorn avstod ersättning 2015.

## Ekonomi översikt - 10 år



(1) I kostnader ingår posten underhåll, vilket förklarar de stora fluktuationerna mellan åren

(2) Vad som ingår i driftskostnader, se not 2 i redovisningen.

**Intäkter:** Varierar med elpris, antalet överlåtelse, bokningar av gästrum mm

**Kostnader:** Inkl. avskrivningar, exkl. amorteringar

**Årsavgift:** Oförändrad sedan år 2005

**Driftskostnader:** Över tid alltid ökande eftersom priserna på värme, el, sophämtning mm stiger

**Räntekostnader:** Sjunkande över tid p.g.a. amorteringar, kortsiktigt upp/ner p.g.a. ränteläget

**Drift + Ränta:** Hemligheten bakom orörd avgift: Våra totala kostnader går ner över tid. När kurvorna möts är föreningen skuldfri och månadsavgiften kan börja sänkas.



## Nyckeltal – 7 år

Brf Bagaregården presenterar här några utvalda nyckeltal, som på ett mycket bra sätt visar hur stark eller sårbar en förening är. Vi uppmanar intresserade som vill jämföra att göra motsvarande beräkningar för sin egen eller andra föreningar.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Skuld/m <sup>2</sup> (A)	3 243 kr	2 865 kr	2 657 kr	2 530 kr	2 280 kr	2 007 kr	1 752 kr
Räntekostnader (B)	9 %	8 %	9 %	8 %	7,6 %	6,4 %	3,6 %
Uh/Am utrymme (C)	45 %	39 %	42 %	44 %	40 %	41 %	43 %
Soliditet (D)	59 %	61 %	64 %	65 %	66 %	69 %	73 %

A) Skuld/m<sup>2</sup>, eller "belåningsgrad", är en vanlig jämförelsesiffra i de flesta bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Här betecknas allt under 5 000 kr som mycket bra.

B) Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". För en Brf är allt under 25 % ok. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi!

C) Underhålls- och amorteringsutrymme\* ( $\frac{\text{reparationer} + \text{Underhåll} + \text{Avskrivningar} + \text{-resultat}}{\text{Omsättningen}}$ )

Ett ovanligt men kanske det viktigaste nyckeltalet för en bostadsrättsförening som vill kunna hålla en hög nivå på underhåll och skötsel. Anger hur stor del av intäkterna som styrelsen "råder över", efter att den nödvändiga driften är betald. Ska täcka fyra olika utgifter: Amorteringar, Reparationer, Underhåll och Investeringar.

\* Vill du veta mer om detta jämförelsetal eller andra metoder att jämföra föreningar, besök gärna [www.borattupplysning.se](http://www.borattupplysning.se)

D) Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital)

Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är. Ökar genom att vi går med vinst och genom amortering.

## Föreningens banklån 31/12

År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Skuld (kr)	10 789 000 kr	10 489 000 kr	8 192 000 kr	7 792 000 kr	6 884 000 kr	6 384 000 kr	6 079 000 kr	5 479 000 kr	4 820 500 kr	4 210 000 kr

## 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	2 393 232 kr
Årets resultat	475 637 kr
Totalt	2 868 869 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 28 655 kr
Avsättning till underhållsfond	300 000 kr
Balanserat resultat	2 597 524 kr
Summa	2 868 869 kr



Pergolan sommartid

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>2 458 150</u> 2 458 150	<u>2 433 889</u> 2 433 889
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-1 137 849	-1 142 021
Reparationer		- 28 249	- 28 262
Planerat underhåll		- 28 655	- 170 227
Fastighetsskatt		- 59 664	- 58 416
Styrelsearvoden och löner	3	- 119 065	- 84 917
Avskrivningar	4	<u>- 520 959</u>	<u>- 550 959</u>
<b>Rörelseresultat</b>		563 709	399 087
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	5	170	533
Räntekostnader	6	<u>- 88 242</u>	<u>- 156 620</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		- 88 072	- 156 087
<b>Årets resultat</b>		<u><b>475 637</b></u>	<u><b>243 000</b></u>



Ruinen vid Härlanda kyrka vintern 2015/2016



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
--	-----	------------	------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 755 225	16 276 184
Inventarier och verktyg	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	4 283	0
		<u>15 759 508</u>	<u>16 276 184</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa anläggningstillgångar** 15 760 008 16 276 684

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		0	0
Skattefordringar		19 349	20 597
Övriga fordringar (ränta + medel innesående på skattekontot)		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 993	125 656
		<u>148 342</u>	<u>146 253</u>

##### Kortfristiga placeringar

**Kassa och bank** 12 659 153 284 389

**Summa omsättningstillgångar** 807 495 430 642

**SUMMA TILLGÅNGAR** 16 567 503 16 707 326



Det kom rejält med snö i januari 2016!

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 718	66 718
Uppskrivningsfond		8 528 630	8 803 747
Underhållsfond		<u>554 292</u>	<u>424 519</u>
		9 149 640	9 294 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 393 232	2 004 888
Årets resultat		<u>475 637</u>	<u>243 000</u>
		2 868 869	2 247 888
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 018 509</u>	<u>11 542 872</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>3 500 000</u>	<u>4 210 000</u>
		3 500 000	4 210 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	710 000	612 500
Leverantörsskulder		58 827	41 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>280 167</u>	<u>300 730</u>
		1 048 994	954 454
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 567 503</u>	<u>16 707 326</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter för fastighetslån</i>	<u>11 663 600</u>	<u>11 663 600</u>
<b>Summa</b>	<b>11 663 600</b>	<b>11 663 600</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

HSB:s Brf Bagaregården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd 2009:1 (K2).

### **Byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 46-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 2,0 % 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.

### **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 22% efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 466 465 kr (6 466 475 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.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	55 183	55 200
Gatuavgifter	13 937	13 837
El lägenheterna (Hushållsel)	93 997	94 882
Avgifter och panter	61 261	40 598
Försäkringsersättningar	4 400	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 458 150</b>	<b>2 433 889</b>

### Not 2 Drift

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	252 131	263 667
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	150 728	160 273
Uppvärmning	259 224	259 213
Vatten och avlopp	83 852	80 140
Sophämtning (inkl 1 st container)	51 096	48 681
Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och drift gatubelysning)	34 460	35 129
Fastighetsförsäkring	19 641	17 855
Kabel-TV	53 284	52 656
Förvaltning	107 010	104 340
Kostnader revision	13 000	12 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg, inventarier och gemensamhetslokal	11 357	33 364
Kontor, dataprogram, licenser, bolagsverket	11 959	11 114
Bankkostnader	2 979	2 679
Juridiska kostnader	37 307	18 663
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	29 421	21 847
<b>Summa drift</b>	<b>1 137 849</b>	<b>1 142 021</b>

### Not 3 Arvoden och löner

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 400	52 750
Revisorsarvode (intern revisor)	-	-
Löner utförda arbeten	30 200	12 600
Sociala kostnader	28 465	19 567
<b>Totalt</b>	<b>119 065</b>	<b>84 917</b>

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 4 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	207 709	207 709
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Inventarier	-	30 000
<b>Summa</b>	<b>520 959</b>	<b>550 959</b>

## Not 5 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bankräntor	10	224
Ränteintäkter skattekonto	160	309
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>533</b>

## Not 6 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	88 242	156 620
<b>Summa</b>	<b>88 242</b>	<b>156 620</b>



Var årstid har sina gäster i föreningen!

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 497 123	11 497 123
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 497 123	11 497 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 201 686	- 3 955 844
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 245 842</u>	<u>- 245 842</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 4 447 528	- 4 201 686
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	- 2 476 053	- 2 200 936
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 2 751 170	- 2 476 053
Mark	177 000	177 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 755 225</b>	<b>16 276 184</b>

## Not 8 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	264 325
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	264 325	264 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 264 325	- 234 325
- Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>- 30 000</u>
	- 264 325	- 264 325
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ombyggnad gemensamhetslokalen:		
- Vid årets början	0	0
- Nyanskaffningar	4 283	0
- Underhåll byggnad invändigt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 283</b>	<b>0</b>



# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Långfristiga värdepappersinnehav (1 andel i HSB Göteborg)	500	500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsförsäkring (helår)	20 584	19 641
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	63 852	61 792
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 945	26 945
Kabel-TV (kvartal 1)	13 625	13 321
Bredbandsavgift januari	299	269
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>128 993</b>	<b>125 656</b>

## Not 12 Kassa och bank

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Bank	651 067	282 277
Plusgiro	4 048	0
Handkassa (Bankkortskonto)	4 038	2 112
	<b>659 153</b>	<b>284 389</b>

## Not 13 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	8 803 747	424 519	2 004 888	243 000
Vinstdisposition enl. stämma			129 773	113 227	- 243 000
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					475 637
<b>Vid årets slut</b>	<b>66 718</b>	<b>8 528 630</b>	<b>554 292</b>	<b>2 393 232</b>	<b>475 637</b>

## Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
SEB Bolån	32 614 043	Rörlig	1 410 000	710 000
SEB Bolån (från stadshypotek)	39 147 470	Rörlig	2 800 000	0
			<b>4 210 000</b>	<b>710 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 500 000

*Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 700 000 kr.*

# HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>710 000</u> <b>710 000</b>	<u>612 500</u> <b>612 500</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	1 203	9 430
Övriga upplupna kostnader	100 048	112 592
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>178 916</u>	<u>178 708</u>
	<b>280 167</b>	<b>300 730</b>

## Underskrifter

Göteborg 8/3 2016


  
Mats Rognefors

  
Nathalie Sheerin

  
Lotta Persson

  
Oscar Blomén

Vår revisionsberättelse har den 31/3 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Peter Erixzon  
Auktoriserad revisor

  
Bengt Thor  
Intern revisor

## PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

– Auktoriserad Revisor –

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg,  
org.nr 757200-9418

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

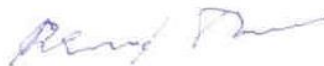
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölnadal den 31 mars 2016



Peter Erixzon

Auktoriserad revisor



Bengt Thor

Av föreningen vald 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 till både Avenyn och Delsjöns vildmark och badsjöar.”