



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bagaregården 3:1

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 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 1987-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-11 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

Maria Eriksson	Ordförande
Åsa Bergström	Ledamot
Charlotte Ohlsson	Ledamot

Olivia Chabanole	Suppleant
Liselott Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Irene Brodd	Ordinarie Extern	Lindome Företagstjänst AB
-------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Styrelsen

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 3:1	1988	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

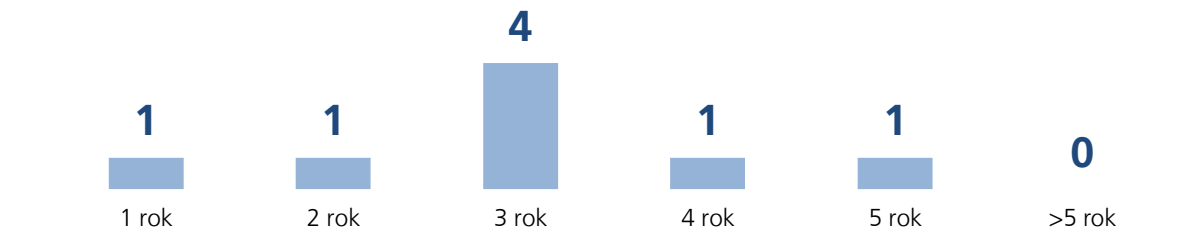
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 851 m<sup>2</sup>, varav 686 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 165 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	26 m <sup>2</sup>	3 år
Livsmedelsbutik	75 m <sup>2</sup>	3 år
Tyg och garner	63 m <sup>2</sup>	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte brunnar gården	2019	Byte av dagvattensrör och brunn, kopplas till kommunens dagvattenledning.
Byte expansionskärl i apparatrum	2019	
Omasfaltering innergård	2019	
Rivning av och nybyggnad av trappa ner till källare Falkgatan från innergården	2019	
Rivning av och nybyggnad av altan och staket in mot gården	2019	
Renovering ytskikt tvättstuga	2018 - 2019	
Målning trapphus, Nya lägenhetsdörrar	2018	
Fasadrenovering, Takpannor, balkong	2015	
OVK ventilationskontroll	2014	
Entrédörrar	2013	Falkgatan 11, Ånäsvägen 13, källare Ånäsvägen 13, lägenhet inne på gården
Tvättmaskiner och torktumlare	2010	
Fönsterrenovering	2005	
Rörstambyte relining	2005	Rörinfodran
Elstambyte	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lokaliserande av läcka i värmesystem	2020	
OVK besiktning	2020	
Översyn/renovering av fönster utvändigt och emellan	2022	Söder och väster
Energideklaration	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Internetuppkopplingstyp	Uppkoppling via Kabel - TV
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

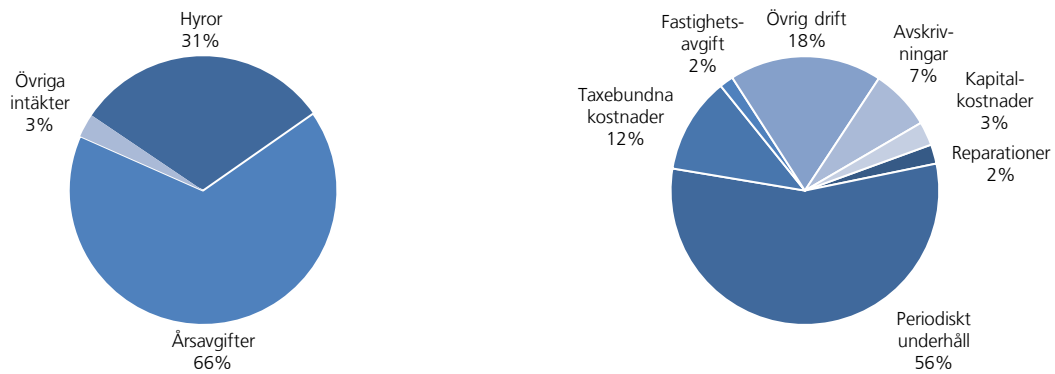
### Övrig information

Fastigheten byggdes 1924 som ett landshövdingehus, dvs med stenmaterial i bottenplan och däröver är huset byggt i trä. Byggnaden är i 3 våningar och har källare under del av huset.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

## 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

Under våren 2019 blev renoveringen tvättstugan klar med ny golvklinker, arbetsbänk och ommålade väggar.

Ett anläggningsarbete på gården har gjorts med ny brunn, bortledning av dagvatten och påkoppling till det kommunala nätet. Den gamla trappan som leder till källaren byttes ut mot en ny. Slutligen asfalterades gården och träterrassen fick nytt trägolv och träräcke.

Jourbutiken som hyr av föreningen fick nya ägare.

Både höstens och vårens föreningsdagar ägnades åt att måla om källaren. Nu har källarens väggar och snickerier ny färg.

Föreningen bytte förvaltare till SBC. Detta som en följd av att den tidigare förvaltaren Fastighetspartner förvärvats av SBC.

En överlåtelse har skett under året – lägenhet 1202.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	540	514	502	502
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	930	872	871	887
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 608	2 560	2 088	158
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	11	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	114	100	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	43	44	49
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	47	43	48
Soliditet (%)	6	33	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-755	-1 253	45	-1 716
Nettoomsättning (tkr)	559	535	521	521

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 686 m<sup>2</sup> bostäder och 165 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 189 695	0	0	2 189 695
Upplåtelseavgifter	630 613	0	0	630 613
Fond för yttre underhåll	200 927	12 121	12 121	176 685
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 021 235</b>	<b>12 121</b>	<b>12 121</b>	<b>2 996 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 088 816	-12 121	-1 265 471	-811 224
Årets resultat	-755 188	-755 188	1 253 350	-1 253 350
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 844 004</b>	<b>-767 309</b>	<b>-12 121</b>	<b>-2 064 574</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>177 231</b>	<b>-755 188</b>	<b>0</b>	<b>932 419</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-755 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 076 695
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 121
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 844 004</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

200 926
<b>-2 643 078</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	558 539	531 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	3 836
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>558 959</b>	<b>535 066</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 048 598	-1 553 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 514	-50 320
Personalkostnader	Not 6	-58 759	-49 453
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-95 797	-95 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 276 668</b>	<b>-1 748 836</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-717 710</b>	<b>-1 213 770</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 478	-39 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 478</b>	<b>-39 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-755 188</b>	<b>-1 253 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-755 188</b>	<b>-1 253 350</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	2 246 254	2 341 055
Inventarier	Not 9	57 636	58 632
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 303 890</b>	<b>2 399 687</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 305 890</b>	<b>2 401 687</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 789	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	482 324	391 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	7 571
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>485 113</b>	<b>399 056</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>485 113</b>	<b>399 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 791 004</b>	<b>2 800 743</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 820 308	2 820 308
Fond för yttre underhåll	Not 12	200 927	176 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 021 235</b>	<b>2 996 993</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 088 816	-811 224
Årets resultat		-755 188	-1 253 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 844 004</b>	<b>-2 064 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>177 231</b>	<b>932 419</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 839 125	1 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 839 125</b>	<b>1 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	636 125	56 250
Leverantörsskulder		30 837	23 828
Övriga skulder		16 558	1 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	91 128	86 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>774 648</b>	<b>168 324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 791 004</b>	<b>2 800 743</b>

## 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Byggnadsinventarier	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	370 752	353 100
Hyror lokaler momspliktiga	153 481	143 824
Hyror garage/parkering moms	5 760	5 760
Hyror garage/parkering	13 200	13 200
Kabel-TV intäkter	10 656	10 656
Vattenintäkter moms	888	888
Vatten-/värmeintäkter	3 804	3 804
Öresutjämning	-2	-2
	<b>558 539</b>	<b>531 230</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	420	3 836
	<b>420</b>	<b>3 836</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	10 124	80
	Serviceavtal	4 255	4 233
	Förbrukningsmateriel	1 348	194
	Fordon	879	0
		<b>16 606</b>	<b>4 507</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	36 924
	Gemensamma utrymmen	7 545	0
	Tvättstuga	0	2 903
	Lås	1 306	0
	VVS	19 313	14 248
	Värmeanläggning/undercentral	2 164	0
	Hiss	0	4 689
	Huskropp utvändigt	0	1 209
		<b>30 328</b>	<b>59 973</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	595 609	1 125 277
	Tvättstuga	138 550	0
		<b>734 158</b>	<b>1 125 277</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 348	12 098
	Värme	69 930	96 750
	Vatten	37 185	36 661
	Sophämtning/renhållning	34 134	34 651
		<b>152 596</b>	<b>180 161</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 992	23 948
	Självrisk	57 938	130 056
	Bredband	9 205	8 649
		<b>93 134</b>	<b>162 652</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 776</b>	<b>20 696</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 048 598</b>	<b>1 553 266</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 476	943
	Juridiska åtgärder	7 435	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 628	3 628
	Föreningskostnader	846	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 086	0
	Förvaltningsarvode	34 862	32 434
	Förvaltningsarvoden övriga	3 050	0
	Administration	20 683	9 017
	Korttidsinventarier	664	0
	Konsultarvode	0	2 110
	Övriga driftkostnader	1 184	2 187
		<b>73 514</b>	<b>50 320</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 102	29 900
	Sociala kostnader	14 657	18 233
	Övriga personalkostnader	0	1 320
		<b>58 759</b>	<b>49 453</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	12 430	12 430
	Förbättringar	82 372	82 372
	Inventarier	996	994
		<b>95 797</b>	<b>95 796</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 040 223	4 040 223
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 040 223</b>	<b>4 040 223</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 699 168	-1 604 366
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 802	-94 802
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 793 969</b>	<b>-1 699 168</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 246 254</b>	<b>2 341 055</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 149 810	1 149 810
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 043 000	6 266 000
	Taxeringsvärde mark	9 433 000	5 734 000
		<b>16 476 000</b>	<b>12 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 400 000	11 000 000
	Lokaler	1 076 000	1 000 000
		<b>16 476 000</b>	<b>12 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 709	39 083
	Nyanskaffningar	0	59 626
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>98 709</b>	<b>98 709</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 077	-39 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-996	-994
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 073</b>	<b>-40 077</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>57 636</b>	<b>58 632</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	108 143	98 612
	Skattefordran	2 512	3 592
	Klientmedel hos SBC	371 574	0
	Avräkning förvaltare	0	270 436
	Fordringar	95	18 845
		<b>482 324</b>	<b>391 485</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förvaltningsarvode	0	7 571
		<b>0</b>	<b>7 571</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	176 685	164 564
	Reservering enligt stadgar	12 121	0
	Reservering enligt stämmobeslut	12 121	12 121
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>200 927</b>	<b>176 685</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Länsförsäkringar	1,520 %	794 000	0	2020-03-01
Länsförsäkringar	1,730 %	500 000	500 000	2020-03-01
Länsförsäkringar	1,860 %	590 625	628 125	2020-06-30
Länsförsäkringar	2,750 %	590 625	628 125	2025-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 475 250</b>	<b>1 756 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-636 125	0	
		<b>1 839 125</b>	<b>1 756 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 250 kr.

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

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 538 000	1 800 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	34 201	0
Sociala avgifter	12 286	0
Ränta	10 980	9 447
Avgifter och hyror	33 660	25 349
Upplupna kostnader	0	52 140
	<b>91 128</b>	<b>86 936</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

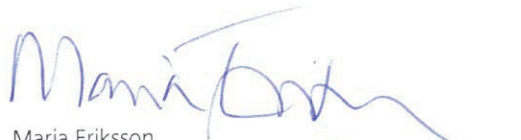
Inga större underhållsarbeten planerade.

---


## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 20 / 3 2020



Maria Eriksson  
Ordförande



Åsa Bergström  
Ledamot



Charlotte Ohlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



Irene Brodd  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagaregården 3:1  
Organisationsnummer 716444-4817

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bagaregården 3:1, för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lindome 2020-03-26



Iréne Brodd  
Vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)