

Brf Bagarberget
Org nr 769615-8042

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Talle	Ordförande	2016
Mattias Pusa Persson	Ledamot	2016
Kerstin Granberg	Ledamot	2016
Johnny Karlsson	Ledamot	2016
Per Garberg	Ledamot	2016
Linda Lövhagen	Suppleant	2016
Borhan Hamoui	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande efter ordinarie stämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Eva Persson och Ann Pettersson.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp motsvarande 44 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Domhavanden 3, Stockholms kommun med adress Bergsrådsvägen 33-41. Byggnaden är uppförd 1954 i tre till två våningar och rymmer 25 bostadslägenheter samt 2 lokaler. Bostadsbyggnadens nedre plan rymmer allmänna utrymmen såsom el-central, lägenhetsförråd, städ, tvättstuga, toalett, torkrum, skyddsrum, barnvagnsförråd, lokaler, och lägenheter. Övriga två plan ovan källare rymmer lägenheter. Tillgång till bostäder sker via fem st trapphus utan hiss.

Nybyggnadsår 1954, värdeår 1954. 22 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 lägenheter och 2 lokaler hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 1 650 m², lokalyta 87,5 m². Under räkenskapsåret har två bostadsrätt överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Nordeuropa Försäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med AMW Fastighetsvård AB om fastighetskötsel, fastighetsjour samt snöröjning.

Föreningen har även ett avtal med Evident Clean AB om trappstädning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Boendeförändringar

En av föreningens hyresgäster, Mechtild Gramén, avled i början av året. Föreningen har sålt lägenheten till Ida O'Shia och Mattias Woldu.

Hyresgästen i lägenhet nummer 13 sa upp kontraktet per den 30 juni 2015. Föreningen har sålt lägenheten till José Granberg.

Per Jonasson och Kajsa Lindström har sålt sin lägenhet till Daniel Andersson och Denise Frenker.

Lokalförändringar

Ombyggnationen av lokalen på Bergsrådvägen 41 påbörjades efter sommaren. Planen är att sälja den tidigare lokalen som bostadsrätt under 2016.

Underhåll av föreningens hyreslägenheter

Föreningen har under året låtit installera säkerhetsdörrar i alla hyresrätter som saknade sådan.

Mangelrum/uthyrningsrum

En mangel har flyttats till rummet med torkskåpen. Den frigjorda ytan kommer under 2016 att omvandlas till kombinerat övernattnings- och styrelserum.

Revisor

Vi har använt Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB som hjälp för revisionen.

Fastighetsförvaltning

Vi har anlitat Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Fastighetsskötsel

För städning av de gemensamma ytorna har vi anlitat företaget Evident Clean. AMW Fastighetsvård har anlitats för fastighetsskötsel.

Städdagar och bomöte

Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten. Vid båda tillfällena har vi avslutat med bomöte.

Trädgård

Föreningen har själv skött all trädgårdsskötsel.

Uteplatser

Föreningen har nu kommit överens med medlemmen om hur uteplatsen ska urformas. Förhoppningen är att uteplatsen byggs under våren 2016. Ytterligare en medlem kommer då att bygga en uteplats. Räckena till två uteplatser som idag saknar räcke kommer samtidigt att byggas.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 329 905	1 338 517	1 271 462	1 189 179
Resultat efter finansiella poster	kr	-461 745	-201 120	78 481	-76 228
Soliditet	%	68	61	61	58
Likviditet	%	2 087	684	793	285
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	688	701	663	585
Låneskuld per totala kvm	kr	7 003	7 077	7 445	7 250
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	146	148	110	184

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-916 451
Årets resultat	-461 745
	<hr/>
	-1 378 196

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	178 830
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-103 828
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-259 714
I ny räkning balanseras	-1 193 484
	<hr/>
	-1 378 196

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-461 745
Dispositioner	184 712
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-277 033

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	196 620
---	---------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 329 905	1 338 517
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 329 905	1 338 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-662 148	-673 894
Periodiskt underhåll	4	-259 714	-40 000
Övriga externa kostnader	5	-189 548	-64 584
Arvoden och personalkostnader	6	-58 515	-58 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 304	-331 304
Summa rörelsekostnader		-1 501 229	-1 168 132
Rörelseresultat		-171 324	170 385
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	62 956	59 074
Finansiella kostnader		-353 377	-430 579
Summa finansiella poster		-290 421	-371 505
Resultat efter finansiella poster		-461 745	-201 120
Årets resultat		-461 745	-201 120
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-461 744	-201 120
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		259 714	40 000
Ianspråkstagande av upplåtelseavgifter		103 828	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-178 830	-178 830
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-277 032	-339 950

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 077 462	29 408 766
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	799 023	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 876 485</u>	<u>29 408 766</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 700	2 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 879 185</u>	<u>29 411 466</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 142	3 542
Övriga fordringar	10	3 736	4 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 734	40 187
Klientmedel i SHB		8 357 987	2 899 169
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 408 599</u>	<u>2 947 539</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 008	5 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 008</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 412 607</u>	<u>2 952 539</u>
Summa tillgångar		<u>38 291 792</u>	<u>32 364 005</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		26 962 365	20 396 366
Fond för yttre underhåll		277 504	138 674
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 239 869</u>	<u>20 535 040</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-916 450	-576 501
Årets resultat		-461 745	-201 120
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 378 195</u>	<u>-777 621</u>
Summa eget kapital		<u>25 861 674</u>	<u>19 757 419</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 027 101	12 175 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 027 101</u>	<u>12 175 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		143 499	125 000
Leverantörsskulder		53 260	63 694
Övriga skulder	13	14 310	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 948	242 792
Summa kortfristiga skulder		<u>403 017</u>	<u>431 586</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 291 792</u>	<u>32 364 005</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		14 000 000	14 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år (Tom år 2109)
Målning	100 år (Tom år 2109)
Fönsterrenovering	100 år (Tom år 2107)
Fjärrvärme	30 år (Tom år 2042)
Källsortering	15 år (Tom år 2027)
Balkonger(4st hyreslgh.)	50 år (Tom år 2063)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 019 212	961 500
Hyror lokaler	61 116	61 116
Hyror bostäder	300 349	299 385
Övriga hyresintäkter	11 812	12 389
Övriga hyrestillägg	12 289	19 777
Övriga intäkter	22 401	3 089
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 427 179	1 357 256
Hyresförluster vakanser bostäder	-58 485	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-36 000	-18 000
Övriga vakanser hyresförluster	-2 789	-738
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	1 329 905	1 338 518

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	82 823	76 422
Reparationer, löpande underhåll	33 445	66 856
Elavgifter	54 070	51 528
Uppvärmning	253 041	257 265
Vatten och avlopp	45 383	45 688
Renhållning	24 752	23 772
Försäkringar	16 599	14 543
Tomträttsavgäld	93 750	85 550
Kabel-TV / Internet	17 096	17 104
Övriga fastighetskostnader	6 825	1 901
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 364	33 265
Summa driftskostnader	<u>662 148</u>	<u>673 894</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
OVK besiktning	15 000	40 000
Målning nya trösklar	138 700	0
Underhåll i hyresrättslägenhet	22 014	0
Säkerhetsdörrar	84 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>259 714</u>	<u>40 000</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	319	0
Förbrukningsinventarier	1 024	0
Revision	9 700	9 100
Föreningsmöten	149	495
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 040	32 684
Övriga förvaltningskostnader	18 375	7 605
Konsultarvoden	16 563	9 150
Medlems- och föreningsavgifter	5 550	5 550
Övriga externa kostnader	103 828	0
Summa övriga externa kostnader	<u>189 548</u>	<u>64 584</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	44 500	44 400
Sociala kostnader	13 730	13 950
Kostnadsersättning	285	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 515</u>	<u>58 350</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	52 827	59 050
Övriga ränteintäkter	44	24
Utdelning MBF	10 085	0
Summa finansiella intäkter	<u>62 956</u>	<u>59 074</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 079 854	29 557 016
Inköp/Aktiveringar	0	522 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 079 854	30 079 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 088	-339 784
Årets avskrivningar	-331 304	-331 304
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 002 392	-671 088
Utgående planenligt värde	<u>29 077 462</u>	<u>29 408 766</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 077 462</u>	<u>29 408 766</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 641 000	11 641 000
Taxeringsvärde mark	6 458 000	6 458 000
	<hr/>	<hr/>
	18 099 000	18 099 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	299 000	299 000
	<hr/>	<hr/>
	18 099 000	18 099 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	168 770
- Inköp; kostnader för att göra om lokal till lägenhet	799 023	354 068
- Omklassificeringar m m	0	-522 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	799 023	0
Redovisat värde	<u>799 023</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	73	29
Skattefordringar	3 663	4 612
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 736</u>	<u>4 641</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 836 000	2 560 366	138 674	-576 501	-201 120
Upplåtelser	1 417 000	5 149 000			
Reservering till yttre fond			178 830	-178 830	
Ianspråktagande av yttre fond			-40 000	40 000	
Balansering av föregående års resultat				-201 120	201 120
Årets resultat					<u>-461 745</u>
Belopp vid årets utgång	19 253 000	7 709 366	277 504	-916 451	-461 745

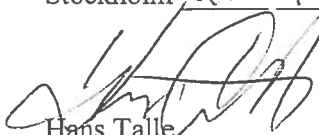
Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,27	2017-06-27	3 175 000
SBAB	0,94	2015-11-30	4 995 000
SBAB	3,65	2018-06-14	4 000 000
Summa:			12 170 600
Avgår kortfristig del			-143 499
Summa skulder till kreditinstitut			12 027 101
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			11 453 105

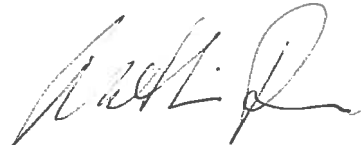
Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalens källskatt	13 110	0
Skulder till MBF	1 200	100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>14 310</u>	<u>100</u>

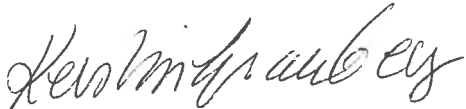
Stockholm 21-4-16



Hans Talle
Ordförande



Mattias Pusa Persson
Ledamot



Kerstin Granberg
Ledamot

Johnny Karlsson
Ledamot



Per Garberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bagarberget, org.nr 769615-8042

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagarberget för år 2015.

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 revisionsord 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 Bostadsrättsföreningen Bagarberget för år 2015.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord 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 vår 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 2 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Förslag till ändring i 12 § är den kursiva feta texten.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift *samt avgift för andrahandsupplåtelse* efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång /.../.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

