



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bagaregården 25:2



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bagaregården 25:2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2004 och 2040.
- 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 2004-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-02 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

Philip-Jan Flebus	Ordförande
Karin Maria Schwartz	Kassör
Myrtel Carola Lisbeth Hermansson	Ledamot
Rolf Anders Johansson	Ledamot
Erik Håkan Magnusson	Ledamot
Alf Nordström	Ledamot
Arne Stefan Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
Kristin Larsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Yvonne Brodén Sammankallande
Monica Ann-Charlotte Österberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 25:2	2005-01-20	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

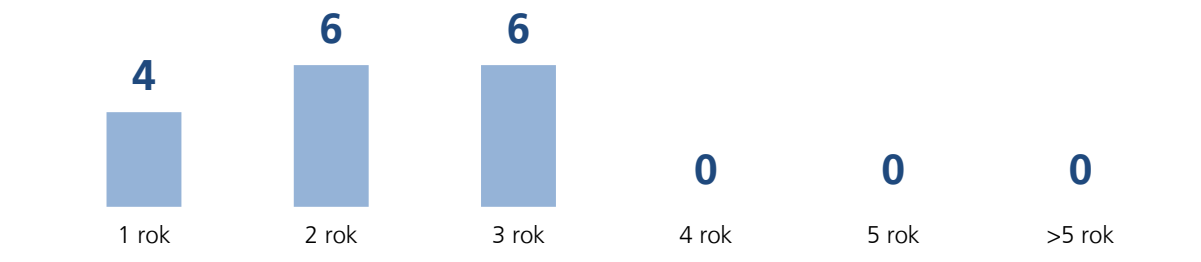
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 968 m², varav 866 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solklintens installationsservice	75 m ²	3 mån
Förråd till Solklintensinstallationsservice	27 m ²	3 mån

Gemensamhetsutrymmen

föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förråd och samlingslokal	2020	
Tvättstuga och torkrum	2019	
Tätskikt skorsten	2017 - 2018	
OVK besiktning utförd	2017 - 2019	
Akut underhåll möbelpetserarlokalen	2017 - 2018	vattenskada

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering rör (Stambyte?)	2021	Avvaktar besiktning jan-21
Porttelefoni	2021 - 2022	Tillsammans med trapphus om det blir av
Renovering av trapphus	2021 - 2022	Tagit in offerter 2020
Markarbete och trädgård	2021 - 2023	Tagit in offerter 2020
Takomläggning	2022 - 2027	Besiktat 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

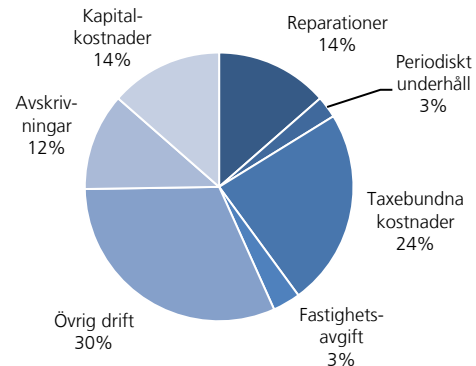
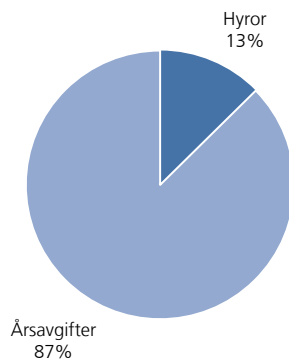
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gruppanslutning bredband	Telenor
ComHem	Kabeltv
Teknisk förvaltning övrig	Styrelsen
Teknisk förvaltning Huset	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	857 628	836 624
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	867 410	798 263
Finansiella intäkter	27	15
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 613
	867 437	867 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	619 925	656 175
Finansiella kostnader	114 063	113 112
Ökning av kortfristiga fordringar	1 390	352
Minskning av långfristiga skulder	77 248	77 248
Minskning av kortfristiga skulder	24 913	0
	837 539	846 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	887 526	857 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	29 898	21 004

*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 1 429 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

Nya avtal på de 2 lokaler. uthyrt till Solklinten AB - Installationservice.

Renovering av föreningslokal utförd

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	873	873	832	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	775	137	647	647
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 499	7 588	7 677	7 766
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	107	116	126	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	29	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	117	117	119
Soliditet (%)	54	54	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-70	130	166
Nettoomsättning (tkr)	866	797	820	813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 866 m² bostäder och 102 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	7 872 075	0	0	7 872 075
Upplåtelseavgifter	297 951	0	0	297 951
Fond för yttre underhåll	779 974	200 100	-212 375	792 249
S:a bundet eget kapital	8 950 000	200 100	-212 375	8 962 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 023 356	-200 100	142 320	-965 576
Årets resultat	34 403	34 403	70 055	-70 055
S:a ansamlad förlust	-988 953	-165 697	212 375	-1 035 631
S:a eget kapital	7 961 047	34 403	0	7 926 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 403
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-823 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 100
summa balanserat resultat	-988 952

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

21 964
-966 988

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	865 535	796 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 875	1 677
Summa rörelseintäkter		867 410	798 263
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-495 597	-588 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 615	-67 280
Personalkostnader	Not 6	-19 713	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 046	-99 046
Summa rörelsekostnader		-718 971	-755 221
RÖRELSERESULTAT		148 439	43 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 063	-113 112
Summa finansiella poster		-114 036	-113 097
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 403	-70 055
ÅRETS RESULTAT		34 403	-70 055

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	13 738 642	13 834 700
Maskiner	Not 9	498	3 485
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 739 139	13 838 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 739 139	13 838 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	915 728	884 439
Summa kortfristiga fordringar		915 728	884 439
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1
Summa kassa och bank		0	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		915 728	884 440
SUMMA TILLGÅNGAR		14 654 867	14 722 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 170 026	8 170 026
Fond för yttre underhåll	Not 12	779 974	792 249
Summa bundet eget kapital		8 950 000	8 962 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 023 356	-965 576
Årets resultat		34 403	-70 055
Summa fritt eget kapital		-988 953	-1 035 631
SUMMA EGET KAPITAL		7 961 047	7 926 644
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 765 477	5 530 954
Summa långfristiga skulder		2 765 477	5 530 954
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 728 302	1 040 073
Leverantörsskulder		25 975	85 760
Skatteskulder		56 276	54 054
Övriga skulder		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	114 790	85 140
Summa kortfristiga skulder		3 928 343	1 265 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 654 867	14 722 625

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 årsbokslutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	756 360	756 360
Hyror lokaler	79 000	14 000
Hyror parkering	30 200	26 250
Öresutjämning	-26	-24
	865 535	796 586

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 875	1 677
	1 875	1 677

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	9 063
	Gemensamma utrymmen	449	10 878
	Gård	8 168	12 456
	Serviceavtal	7 968	7 653
	Förbrukningsmateriel	12 001	15 297
	Brandskydd	33 475	0
		62 061	55 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 804	0
	Lokaler	0	38 000
	Tvättstuga	40 629	520
	Lås	7 331	149
	VVS	39 521	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 284	0
	Elinstallationer	10 221	0
		113 790	38 669
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	193 375
	Lokaler	0	19 000
	VVS	21 964	0
		21 964	212 375
	Taxebundna kostnader		
	El	23 302	24 412
	Värme	103 184	112 300
	Vatten	34 908	28 499
	Sophämtning/renhållning	38 662	23 935
		200 056	189 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 709	18 733
	Kabel-TV	12 786	12 515
	Bredband	35 677	34 388
		69 172	65 636
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 554	27 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	495 597	588 895
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	3 031
	Juridiska åtgärder	0	10 656
	Revisionsarvode extern revisor	15 756	14 022
	Föreningskostnader	438	494
	Styrelseomkostnader	108	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 446	572
	Förvaltningsarvode	73 140	36 326
	Administration	1 000	180
	Korttidsinventarier	10 480	1 999
	Konsultarvode	1 635	0
		104 615	67 280

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	0
	Sociala kostnader	4 713	0
		19 713	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	96 058	96 058
	Maskiner	2 988	2 988
		99 046	99 046
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 951 857	14 951 857
	Utgående anskaffningsvärde	14 951 857	14 951 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 117 157	-1 021 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 058	-96 058
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 213 215	-1 117 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 738 642	13 834 700
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 424 845	3 424 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 501 000	10 501 000
	Taxeringsvärde mark	12 468 000	12 468 000
		22 969 000	22 969 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 400 000	22 400 000
	Lokaler	569 000	569 000
		22 969 000	22 969 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 875	29 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 875	29 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 390	-23 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 987	-2 987
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 377	-26 389
	Redovisat restvärde vid årets slut	498	3 486
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 697	13 697
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 697	13 697
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 697	-13 697
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 697	-13 697
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	28 202	26 812
	Klientmedel hos SBC	887 526	857 627
		915 728	884 439
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	792 249	592 149
	Reservering enligt stadgar	200 100	200 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 375	0
	Vid årets slut	779 974	792 249

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,150 %	2 765 477	2 765 477	2024-09-30
Handelsbanken	1,200 %	732 825	798 073	2021-01-05
Handelsbanken	1,470 %	2 765 477	2 765 477	2021-09-30
Handelsbanken	1,200 %	230 000	242 000	2021-02-08
Summa skulder till kreditinstitut		6 493 779	6 571 027	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 728 302	-1 040 073	
		2 765 477	5 530 954	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 107 539 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 287 500	7 287 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	30 000	15 000
Sociala avgifter	9 426	4 713
Ränta	2 427	2 782
Avgifter och hyror	72 937	62 645
	114 790	85 140

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsrör kommer att genomföras i 2021.

Fuktutredning gjordes i januari. Fuktproblemen kan vara kopplad till ventilationen. Fuktproblemen i kattvind och på vindsförråd har uppstått efter att ventilationen i halva huset hade lagt av. Detta är åtgärdat i januari. Dessutom på vindsförråd finns det en vattenskada vid murstocken. Det finns ett läckage i taket som behöver åtgärdas innan EBE torkteknik kommer att sanera möglet.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7/6 - 2021

Philip-Jan Flebus
Ordförande



Karin Maria Schwartz
Kassör



Myrtel Carola Lisbeth Hermansson
Ledamot



Rolf Anders Johansson
Ledamot



Erik Håkan Magnusson
Ledamot



Alf Nordström
Ledamot



Arne Stefan Pettersson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/6 - 2021



Chris Carlsson
Extern revisor



Kristin Larsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bagaregården 25:2
Org.nr. 769611-1025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bagaregården 25:2 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bagaregården 25:2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4/6-2021



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	756 000	756 360	756 000
Hyror lokaler	77 000	79 000	0
Hyror parkering	28 000	30 200	25 000
Öresutjämning	0	-26	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 875	2 000
	861 000	867 410	783 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-449	-1 000
Gård	-15 000	-8 168	-14 000
Serviceavtal	-8 000	-7 968	-8 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-12 001	-6 000
Brandskydd	0	-33 475	0
	-46 000	-62 061	-36 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-32 000	-7 804	-56 000
Tvättstuga	0	-40 629	0
Lås	0	-7 331	0
VVS	0	-39 521	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 284	0
Elinstallationer	0	-10 221	0
	-32 000	-113 790	-56 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-21 964	0
	0	-21 964	0
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-23 302	-27 000
Värme	-117 000	-103 184	-128 000
Vatten	-29 000	-34 908	-34 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-38 662	-22 000
Grovsopor	0	0	-4 000
	-197 000	-200 056	-215 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-20 709	-18 000
Kabel-TV	-14 000	-12 786	-13 000
Bredband	-36 000	-35 677	-33 000
	-70 000	-69 172	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 500	-28 554	-27 736
	-28 500	-28 554	-27 736
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-612	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 756	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-108	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 446	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-73 140	-38 000
Administration	-1 000	-1 000	-1 000
Korttidsinventarier	0	-10 480	0
Konsultarvode	0	-1 635	0
	-96 000	-104 615	-59 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-4 713	-6 000
	-21 000	-19 713	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-96 000	-96 058	-96 000
Maskiner	-3 000	-2 988	-3 000
	-99 000	-99 046	-99 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-589 500	-718 971	-577 736
RÖRELSERESULTAT	271 500	148 439	205 264
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-123 000	-114 063	-123 000
	-123 000	-114 036	-123 000
RESULTAT	148 500	34 403	82 264

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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