

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 27:3	2006	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

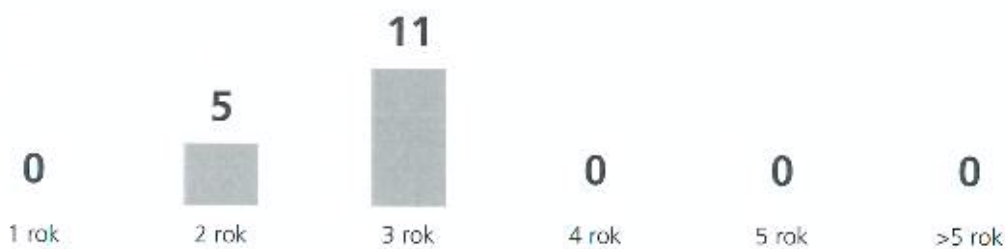
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 295 m², varav 986 m² utgör lägenhetsyta och 309 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	39 m ²	091101 - tv
Förråd	40 m ²	070325 - tv
Förråd	11 m ²	130101 - tv
Förråd	15 m ²	141201 - tv
Förråd	1 m ²	141201 - tv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Övrigt	3 garage (ytan 39 kvm)

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2041.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2015	
Byte av stamreglerventiler i källaren	2014	
Byte av belysning i källare och trappuppgångar	2013	
Byte av frånluftsfläkt/tak	2013	
Tvättstugan, Torkrum	2010	Ljudisolering
Fasad, Takrenovering, Fönstermålning	2010	Byte Fasad Fram och Baksida
Byte av 2 st tvättmaskiner i tvättstuga	2009	
Nytt Expansionskärl i källaren	2009	
Byte av avfuktare i torkrum	2007	
Byte av torktumlare i tvättstuga	2007	
Dränering	2007	Baksida, 2 Gavlar
Nya balkonger	1983	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Mekanisk frånluft	1982	
Omrputsning av fasad	1982	Byte av fasad på gavlar 1994
Omläggning av tak	1981	
Planerat underhåll	År	
Renovering av bastu	2015	
Byte av termostatventiler	2015	
Takomläggning	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem

Föreningens ekonomi

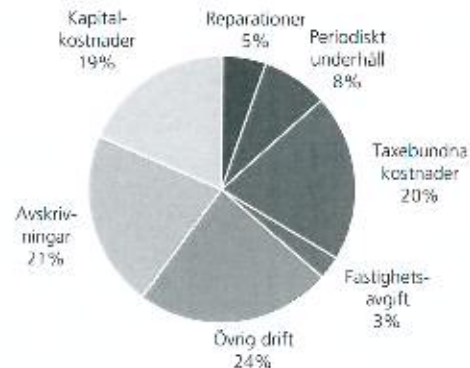
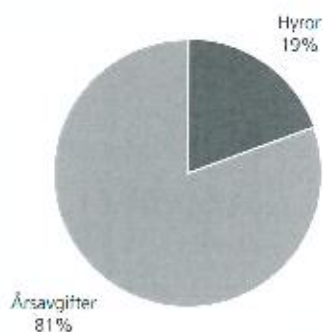
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	551 054	711 692
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	844 009	818 687
Finansiella intäkter	959	908
Minskning korta fordringar	39 553	5 067
Lägenhetsupplåtelse	1 375 000	0
	2 259 521	824 661
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	468 168	702 065
Finansiella kostnader	145 302	157 674
Minskning av föreningens lån	1 451 843	69 124
Minskning av korta skulder	35 197	56 436
	2 100 510	985 299
KASSA VID ÅRETS SLUT	710 065	551 054
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	159 012	-160 638

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Byte av stamventiler i källaren.

Händelser efter året

Målning av trapphus - påbörjat.

Målning av golv i källare och soprum.

Renovering av bastu.

OVK, med injustering

Isolering av ventilationsrör

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 22

Förändring från föregående år: +2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	739	809	798
Hyror/m ² hyresrättsyta	645	739	675	590
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 162	8 429	9 750	9 849
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	76	99	122	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	50	51	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	122	275	261
Soliditet (%)	67	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-166	-9	8
Nettoomsättning (tkr)	843	819	821	784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 986 m² bostäder och 309 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 854
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-266 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 767
summa ansamlad förlust	-373 181

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

61 875

-311 306

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	841 525	816 023
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 484	2 665
		844 009	818 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-109 131	-341 394
Driftkostnader	Not 4	-226 099	-285 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 171	-44 011
Personalkostnader	Not 6	-32 767	-31 508
Avskrivningar	Not 7	-167 645	-126 153
		-635 812	-828 218
RÖRELSERESULTAT		208 197	-9 531
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		959	908
Räntekostnader		-145 302	-157 674
		-144 343	-156 766
ÅRETS RESULTAT		63 854	-166 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	15 613 517	15 781 162
	15 613 517	15 781 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 613 517	15 781 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 418	753
SBC Klientmedel i SHB	709 855	0
Övriga fordringar	16 429	39 431
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	17 216
	727 702	57 400
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	210	210
SBC klientmedel i SHB	0	550 843
	210	551 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	727 912	608 454
SUMMA TILLGÅNGAR	16 341 430	16 389 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		10 973 690	9 598 690
Fond för yttre underhåll	Not 11	313 151	255 033
		11 286 841	9 853 723
Ansamlad förlust			
Fritt eget kapital		-437 035	-212 620
Årets resultat		63 854	-166 297
		-373 181	-378 917
SUMMA EGET KAPITAL		10 913 660	9 474 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 205 557	6 657 400
		5 205 557	6 657 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	69 124	69 124
Leverantörsskulder		59 833	16 571
Skatteskulder		25 207	44 510
Övriga kortfristiga skulder		-39 764	1 000
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	107 813	126 205
		222 213	257 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 341 430	16 389 616
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	8 714 000	8 714 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	73 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	678 993	589 708
	Hyror bostäder	123 338	188 539
	Hyror lokaler	21 194	19 776
	Hyror garage	18 000	18 000
		841 525	816 023

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	1 776	2 664
	Öresutjämning	-45	-16
	Övriga intäkter	753	16
		2 484	2 665

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Städning enligt beställning	3 480	0
	Gård	1 145	0
	Förbrukningsmateriel	683	2 353
	Brandskydd	780	950
	Fordon	178	356
		6 266	3 659
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 262
	Källare	8 750	0
	Lås	459	9 567
	VVS	25 094	1 951
	Värmeanläggning/undercentral	1 863	0
	Elinstallationer	3 456	875
	Fönster	1 368	0
	Vattenskada	0	210 431
		40 990	225 086
	Periodiskt underhåll		
	VVS	61 875	0
	Ventilation	0	93 214
	Elinstallationer	0	19 435
		61 875	112 649
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	109 131	341 394

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	16 709	21 182
	Värme	98 900	128 003
	Vatten	28 727	65 299
	Sophämtning/renhållning	13 732	16 197
		158 068	230 681
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 928	16 186
	Kabel-TV	21 481	16 775
		46 409	32 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 622	21 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	226 099	285 152

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	588	1 438
	Juridiska åtgärder	4 875	4 250
	Hysesförluster	753	0
	Föreningskostnader	352	0
	Förvaltningsarvode	30 934	30 202
	Administration	4 374	2 630
	Korttidsinventarier	3 347	0
	Konsultarvode	46 888	1 219
	Föreningsavgifter	0	432
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	3 840
		100 171	44 011

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 912	24 612
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	28	37
	Sociala kostnader	7 827	6 859
		32 767	31 508

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	94 538	53 046
	Förbättringar	73 107	73 107
		167 645	126 153

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	16 356 616	16 356 616	
	Utgående anskaffningsvärde	16 356 616	16 356 616	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-575 454	-449 301	
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 645	-126 153	
	Utgående avskrivning enligt plan	-743 098	-575 454	
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 613 517	15 781 162	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 013 068	5 013 068	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	8 815 000	8 815 000	
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000	
		14 015 000	14 015 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	13 800 000	13 800 000	
	Lokaler	215 000	215 000	
		14 015 000	14 015 000	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	
	Försäkring	0	12 930	
	Kabel-TV	0	4 286	
		0	17 216	
Not 10	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Bundet eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Inbetalda insatser	9 463 682	644 439	8 819 243
	Upplåtelseavgifter	1 510 008	730 561	779 447
	Fond för yttre underhåll	313 151	170 767	255 033
	S:a bundet eget kapital	11 286 841	1 545 767	9 853 723
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-437 035	-170 767	-212 620
	Årets resultat	63 854	63 854	-166 297
	S:a ansamlad förlust	-373 181	-106 913	-378 917
	S:a eget kapital	10 913 660	1 438 854	9 474 806

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	255 033	212 988
	Reservering enligt stadgar	170 767	42 045
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 649	0
	Vid årets slut	313 151	255 033

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,770 %	540 000	1 955 000	Rörlig ränta
	Nordea	1,750 %	1 940 000	1 955 000	2019-09-30
	Nordea	1,770 %	2 794 681	2 816 524	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		5 274 681	6 726 524	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 124	-69 124	
			5 205 557	6 657 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 929 061 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 542
	Värme	0	15 578
	Vatten	0	15 356
	Sophämtning	0	3 581
	Arvoden	24 612	24 612
	Sociala avgifter	7 733	7 733
	Ränta	23 737	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	51 731	56 803
		107 813	126 205

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 15 / 4 2015

Britt-Marie Gudmundsson
Ledamot



Daniel Kjellberg
Ledamot



Charlie Sjöstrand
Ledamot



Håkan Tejemark
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2015

Peter Patriksson
Intern revisör



Revisionsberättelse för 2014

Brf Bagaregården 27:3

Undertecknad, som av årsmötet valts till internrevisor, har studerat föreningens räkneskaper. Jag finner att bokföringen och räkneskaperna är förda med god ordning och finner ingen anledning till anmärkning. Föreslår därför att årets resultat på kr 63854 överförs i ny räkning.

Föreslår samtidigt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkneskapsåret.

Göteborg den 14 April 2015.

Peter Patriksson

