

Styrelsen för Brf Bagaren 50 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens 16:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ordinarie	Suppleant
	Lars Axelsson	Jonas Nykvist
	Arne Hartzell	
	Lars Nordström	

Revisorer	Liselott Axelsson	Eva Hartzell
------------------	-------------------	--------------

Valberedning	Helena Forslund Petra Hedin
---------------------	--------------------------------

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Bagaren 50 registrerades hos Bolagsverket 19990224 med organisationsnummer 769603-9721. Gällande stadgar registrerades samma datum. Fastigheten Hotellet 8, omfattande 1314 kvm, förvärvades år 1999 från Länsförsäkringar, till en kostnad av 3.320.000 kronor. Byggnaden uppfördes år 1936 och renoverades år 1993.

Antal lägenheter: 10 st, med total bostadsyta 798 kvm.
Antal garage: 6 st
Antal p-platser: 6 st
Antal 1 rum och kök: 3 st
Antal 2 rum och kök: 2 st
Antal 3 rum och kök: 3 st
Antal 4 rum och kök: 1 st
Antal 5 rum och kök: 1 st
Uthyrda lokaler: Tre källarlokal
Löptid på kontrakt: Tills vidare med tre månaders uppsägningstid.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar, dessutom finns tilläggsförsäkring hos Anticimex .

Energideklaration utförd 20081117. Husets energiförbrukning är 180 kWh/kvm och år.

Fastighetsförvaltning: Lavéns Fastighetsservice, dessutom egna insatser.
Ekonomisk förvaltningen: CG Andersson, Ekonomisystem.

Renoveringar/Installationer

Årets kostnad för reparation/underhåll uppgår till 32668 kronor, varav de största posterna är målning 20.000,-, service o besiktning av hissen 3.000,-. Dessutom har vissa delar av fasaden och muren renoverats och målats.

Lägenhetsöverlåtelse

Inga lägenhetsöverlåtelse under detta år.

Fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1953 och taxeringsvärdet för räkenskapsåret har varit 6.472.000.-, varav byggnader 4.591.000.- och mark 1.881.000.-.
Fastighetsavgift betalas med 0,3% på ett reducerat belopp.

Ekonomi

Genomsnittlig årsavgift per kvm: 438,65 kr (varav uppvärmningskostnad 133,40, få 136,48).
Avgiften är oförändrad sedan föreningens bildande. Avgifterna för uppvärmning, el, och framförallt vatten och renhållning har dock ökat varje år.
From 2014 har Bokföringsnämnden kommit med skarpa krav avseende avskrivning, se not 8.

Föreningens ekonomi är mycket god med en osedvanligt hög soliditet:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
45%	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%

Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt, där det egna kapitalet inklusive reservationer ställs i förhållande till totalt kapital (tillgångar).

Tillgängligt överhypotek utgör 134,807,-.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	16969,21
årets resultat	-27040,75
summa	-10071,54

disponeras så att:

till yttre fond överföres	0,00
till inre fond överföres	0,00
i ny räkning balanseras	-10071,54
summa	-10071,54

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Bagaren 50
Org nr 769603-9721

Balansräkning	not	20141231	20131231
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1	3314341	3338900
Inventarier	2	173200	186600
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>3487541</i>	<i>3525500</i>
<u>Omsättningstillgångar</u>	3		
Förutbet kostn o uppl intäkter		13388	13712
Bank		151635	166307
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>165023</i>	<i>180019</i>
Summa tillgångar		3652564	3705519
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1575340	1575340
Fond yttre reparationer		124400	124400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19696	9843
Årets resultat		-27041	9853
<i>Summa Eget Kapital</i>		<i>1692395</i>	<i>1719436</i>
<u>Skulder</u>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	4	1865193	1889500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1865193</i>	<i>1889500</i>
<u>Kortfristiga skulder</u>	5		
Leverantörsskulder		41529	39126
Skatteskuld		1648	1648
Upplupna kostnader		5262	10412
Övriga kortfristiga skulder		12910	11625
Förskottsbetalda avgifter		30890	28385
Medl inre reparationsfond		2737	5387
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>94976</i>	<i>96583</i>
<i>Summa skulder</i>		<i>1960169</i>	<i>1986083</i>
Summa Eget Kapital och Skulder		3652564	3705519
Ställda panter			
Företagsinteckningar		2000000	2000000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning	not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter		320045	320045
Övriga hyresintäkter		62400	61800
<i>Summa föreningens intäkter</i>		382445	381845
<u>Föreningens kostnader</u>			
Fastighetsavgift		12170	12100
Reparation och underhåll		32668	11586
Uppvärmningskostnad		106451	108913
Driftkostnader	6	116116	108654
Förvaltningskostnad	7	33338	33722
Avskrivningar	8	37959	14300
<i>Summa föreningens kostnader</i>		338702	289275
<i>Resultat före finansiella poster</i>		43743	92570
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		47	38
Räntekostnader		-70831	-82755
<i>Summa finansiella poster</i>		-70784	-82717
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-27041	9853
Årets Resultat		-27041	9853

Brf Bagaren 50
Org nr 769603-9721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.
Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Avsättning sker, om möjligt, med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde varje år. Avsättningen till denna fond skall numera ske över resultat-dispositionen och dessutom hanteras som bundet eget kapital.

NOTER

	2013-12-31	2013-12-31
<u>Not 1 Fastigheter</u>		
Ingående anskaffningsvärde mark	973000	973000
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2347000	2347000
Årets aktivering	18900	18900
Utgående värde	3338900	3338900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående värde	0	0
Årets avskrivning	23659	0
Utgående värde	23659	0
<i>Utgående bokfört värde</i>	3315241	3338900
<u>Not 2 Inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	370464	355464
Årets aktivering	0	15000
Utgående värde	370464	370464
Ingående avskrivning enligt plan		
Årets avskrivning	183864	169564
Utgående värde	14300	14300
<i>Utgående bokfört värde</i>	198164	183864
	172300	186600
<u>Not 3 Omsättningstillgångar</u>		
Kassa o bank	151635	166307
Skattekonto	280	233
Förskottsbetald försäkring	5502	5803
Beräknad skatteåterbetalning	7606	7676
	165023	180019

Brf Bagaren 50
Org nr 769603-9721

Resultaträkning	not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<u>Föreningens intäkter</u>		320045	320045
Årsavgifter		62400	61800
Övriga hyresintäkter		382445	381845
<i>Summa föreningens intäkter</i>			
<u>Föreningens kostnader</u>		12170	12100
Fastighetsavgift		32668	11586
Reparation och underhåll		106451	108913
Uppvärmningskostnad		116116	108654
Driftskostnader	6	33338	33722
Förvaltningskostnad	7	37959	14300
Avskrivningar	8		
<i>Summa föreningens kostnader</i>		338702	289275
<i>Resultat före finansiella poster</i>		43743	92570
<u>Finansiella poster</u>		47	38
Ränteintäkter		-70831	-82755
Räntekostnader		-70784	-82717
<i>Summa finansiella poster</i>			
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-27041	9853
Årets Resultat		-27041	9853

Not 4 Fastighetslån

Sparbanken rörl rta senast betalt 1,914%	877500	900000
Sparbanken bundet 5,15%	987693	989500
	1865193	1889500

Not 5 Kortfristiga skulder

Ingen del av kortfristiga skulder förfaller senare än ett år efter balansdagen.

Not 6 Driftskostnader

Vatten	22355	16786
Elkraft	24605	21313
Renhållning o snöröjning	15210	17513
Fastighetsskötsel	34478	37626
Försäkringspremier	16539	14666
Övriga kostnader	2929	750
	116116	108654

Not 7 Förvaltningskostnad

Förvaltningskostnad	3132	2878
Administration	17252	16876
Arvoden	11600	12125
Arvoden soc kostnader	1354	1843
	33338	33722

Not 8 Avskrivningar

From detta år införes, för bostadsrättsföreningar, de sk. K 2 reglerna. Huvudsakligen innebär denna förändring enhetliga uppställningsregler för rapporter och skärpta regler för fastighetsavskrivning. Denna förening skall använda sig av linjär avskrivning om 1% per år av fastighetsvärdet, inkluderande värdehöjande renoweringar.

Inventarier avskrivs över den beräknade nyttjandetiden.

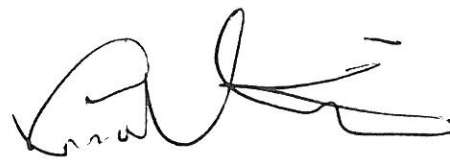
Nyköping den 8/4 2015



Arne Hartzell



Lars Axelsson



Lars Nordström