

## Dagordning

- a) Fastställande av dagordning
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- d) Val av justeringsmän och tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning
- j) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- l) Ev. beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- m) Fråga om arvoden
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och revisorssuppleant
- p) Ev. val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bagarn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 till 2007-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Per Egeryd  
Ivar Stenport  
Göran Davidsson

#### Styrelsesuppleant

Lars-Gunnar Solin

#### Revisor och revisorsuppleant

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Kerstin Svensson, godkänd revisor

#### Firmateckning

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

### Verksamhetens art och inriktning

#### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Bagarn bildades den 31 maj 2006 för att den 27 oktober 2006 teckna köpekontrakt för fastigheten Tåhättan 1, Södermalmsallén i Örebro med avsikt att genomföra en omfattande ny- om- och tillbyggnad av fastigheten till totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 stycken radhus och 27 lägenheter.

Vidare upprättas gemensamhetsutrymmen samt garageplatser.

Föreningens lägenheter och ytor fördelas sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kök	50 kvm bostadsyta
11 st	2 rum och kök	60 - 73 kvm bostadsyta
8 st	3 rum och kök	87 - 112 kvm bostadsyta
7 st	4 rum och kök	109 - 135 kvm bostadsyta
14 st	5 rum och kök	135 kvm bostadsyta
1 st	Uthyrningslokal	
2 st	Förråd	
22 st	Garage	
2 st	Motorcykelplatser	
19 st	P-platser med motorvärmare	

Total bostadsarea uppgår till = 4 358 kvm *kp*

Årets taxeringsvärde:	Ej fastställt
Beräknat värde:	Hyreshus 31 609 000 kr
	Garage 1 958 000 kr
	Radhus 18 312 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Bostadsrättshavarna ombesörjer själva att hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

Egeryds Fastigheter AB i Örebro biträder styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal med Egeryds Service AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut**

#### **Underhåll**

##### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen skall upprätta en underhållsplan som visar underhållsbehovet för de närmaste 10 åren.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### **Allmänt**

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2007. Styrelsen har hållit 6 st protokollförda sammanträden samt den 10 december ett informationsmöte.

Ett övernattningsrum har iordningsställt i Hus 3 och ett kommer att iordningsställas i Hus 1 samt en föreningslokal, vilka medlemmarna kan hyra för 200 kr / natt / kväll. ks

### Ekonomi

Föreningen har ett byggnadskreditiv i Handelsbanken på 80 000 000 kr till sitt förfogande som utnyttjats med 74 749 527 kr per 2007-12-31, se not 7.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention och beviljats räntebidrag. Dessa räntebidrag avvecklas under en femårsperiod.

Egerys Fastigheter AB garanterar hyresintäkter för uthyrningslokalen under tre år på 60 000 kr/år.

Egerys Fastigheter AB åtar sig också ekonomisk förvaltning under garantitiden (två år) utan ersättning.

Föreningen har terminsäkrat fastighetslånen. Föreningen har erhållit kompensation för skillnaden i räntor mellan ekonomisk plan och slutligt bundna räntor.

### Årsavgifter

Enligt föreningens ekonomiska plan.

### Överlåtelser

Under 2007 har två överlåtelser av bostadsrätt skett. Ytterligare en överlåtelse har skett i februari 2008. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Egerys Fastigheter AB	Ekonomisk förvaltning
Duosec	Fastighetsjour
OpenNet	Kabel-TV

Vad beträffar föreningens ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att årets vinst, 10.688 kr, överföres till underhållsfonden. *KP*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-01-01	2006-01-01
		2007-12-31	2006-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	10 668	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		0	0
<b>Rörelseresultat</b>		10 668	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>		0	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		10 668	0
<b>Resultat före skatt</b>		10 668	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>10 668</u>	<u>0</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående byggnation	2	94 021 764	18 694 403
		94 021 764	18 694 403
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>94 021 764</u>	<u>18 694 403</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avräkning Egeryds	3	2 677 184	0
Upplupna förskottsavgifter	4	155 500	1 149 950
		2 832 684	1 149 950
Kassa och bank	5	47 897	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 880 581</u>	<u>1 149 950</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>96 902 345</u>	<u>19 844 353</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		19 945 000	0
		<hr/>	<hr/>
		19 945 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		10 668	0
		<hr/>	<hr/>
		10 668	0
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>19 955 668</b>	<b>0</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Utnyttjat byggnadskreditiv	8	74 749 527	18 694 403
Förskott förhandsavtal		2 197 150	1 149 950
		<hr/>	<hr/>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>76 946 677</b>	<b>19 844 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 902 345</b>	<b>19 844 353</b>

### Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		43 640 000	7 387 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31      2006-12-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Enligt Riksdagsbeslut avskaffas inkomstskatt för bostadsrättsföreningar från och med år 2007.

Belopp i kr om inget annat anges.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan kommer att baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Ingen avskrivning sker under året har skett då total ny- till- och ombyggnation pågår.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

50 år

*AS*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31	
<b>Not 1 Intäkter</b>			
Årsavgifternas andel av avsättning till yttre fond och amortering enligt ekonomisk plan.	10 668		
<b>Not 2 Pågående ny- och ombyggnationer</b>			
<b>Pågående ny- och ombyggnationer</b>			
Vid årets början	18 694 403	0	
Avgår räntekostnad från 2006	-58 403	58 403	
Årets kostnader	75 385 764	18 636 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>94 021 764</b>	<b>18 694 403</b>	
<b>Not 3 Övriga kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning Egeryds, avser intäkter och kostnader som ej skall bokas på föreningen.	2 677 184	0	
	2 677 184	0	
<b>Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Upplupna förskottsavgifter	155 500	1 149 950	
	155 500	1 149 950	
<b>Not 5 Kassa och bank</b>			
Bankmedel	47 897	0	
	47 897	0	
<b>Not 6 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insats- kapital</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Övrigt fritt eget kapital</i>
Vid årets början	0	0	0
Försäljning av lägenheter	19 945 000		
Årets resultat			10 668
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 945 000</b>	<b>0</b>	<b>10 668</b>

h



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31      2006-12-31

### Not 7 Fastighetslån, långfristiga

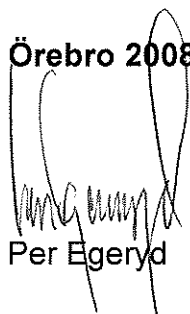
Fastighetslån, utbetalning skedde 2008-03-01 med räntor enligt nedan

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	rörlig		7 640 000		
Stadshypotek	4,95	2010-03-01	12 000 000		
Stadshypotek	5,03	2011-03-01	12 000 000		
Stadshypotek	5,13	2013-03-01	12 000 000		
			<hr/>		
			43 640 000		

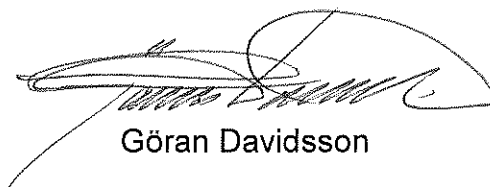
### Not 8 Övriga skulder, kortfristiga

Beviljad byggnadskreditiv      80 000 000      80 000 000

Örebro 2008-04-24



Per Egeryd



Göran Davidsson



Ivar Stenport

Vår revisionsberättelse har beträffande denna årsredovisning lämnats


Örebro 2008-05-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kerstin Svenson  
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Bagarn

Org nr 769614-5627

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 16 maj 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kerstin Svensson  
Godkänd revisor