

Årsredovisning

20080101 – 20081231

Bostadsrättsföreningen Bagarn

Organisationsnummer 769614-5627



EGERYDS

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) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- m) Fråga om arvoden
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och revisorssuppleant
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bagarn får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2008-01-01 till 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald till stämman</u>
Joakim Hermansson, ordförande	2010
Rickard Andersson, vice ordförande	2010
Eva Nygren	2009
Johan Classon	2009
Jan Noreén	2009

<u>Styrelsesuppleant</u>	
Lena Lindblom-Jonsson	2010
Markus Hartwig	2010
Tony Husa	2009
Per Egeryd	2009

Adjungerad
Berit Frid, sekreterare

Revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, huvudrevisor Gert-Ove Levinsson
Jenny Karlsson, föreningsvald

Valberedning
Lena Lagren, sammankallande
Gunnar Wijk

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av Joakim Hermansson, Rickard Andersson och Johan Classon, två i förening.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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.

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 stycken radhus och 27 lägenheter.

Vidare upprättas gemensamhetsutrymmen samt garageplatser.

Föreningens fastigheter fördelar 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 - 143 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

Årets taxeringsvärde: 36 224 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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.

UnderhållUnderhållsplan och kommande års underhåll

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Verksamheten överlämnades till föreningen 1 juni 2008. Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2008. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden samt den 15 januari 2008 hölls ett informationsmöte.

Två st övernattningsrum har iordningsställts, en föreningslokal samt två st gemensamhetsbustu och två st gemensamhetstvättstugor, vilka medlemmarna kan disponera.

Yttermiljön färdigställdes under hösten 2008.

Ekonomi

Föreningen har ett byggnadskreditiv i Handelsbanken på 7 000 000 kr till sitt förfogande som utnyttjats med 5 142 624 kr per 2008-12-31, se not 15.

Föreningen har statlig bostadsbyggnadssubvention. Räntebidragen avvecklas under en femårsperiod fram till och med 2011.

Egeryds Fastigheter AB garanterar hyresintäkter för uthyrningslokalen under tre år på 60 000 kr/år fram till och med maj 2011.

Egeryds Fastigheter AB åtar sig också ekonomisk förvaltning under garantitiden (två år) utan ersättning fram till och med maj 2010.

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

Årsavgifter

Enligt föreningens ekonomiska plan.

Överlåtelser

Under 2008 har sju överlåtelser av bostadsrätter skett (förra året två). Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Egeryds Fastigheter AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
CSG	Fastighetsjour
OpenNet	Digital-TV
At-Installation	Kabel-TV, bredband och telefoni

2

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr):

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	327 575
Fondavsättning enligt stadgarna	-130 920
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 260
Summa överskott	<u>204 915</u>

Styrelsen föreslås följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning kr 204 915.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 967 448	10 668
Övriga förvaltningsintäkter	2	293 791	0
		<u>2 261 239</u>	<u>10 668</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 5 398	0
Planerat underhåll		- 8 260	0
Fastighetsskatt, se not 3		- 192 690	0
Driftkostnader	3	- 482 608	0
Övriga kostnader	4	- 3 055	0
Personalkostnader	5	- 12 000	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 38 012	0
		<u>- 742 023</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		1 519 217	10 668
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 600	0
Räntekostnader	7	-1 198 242	0
		<u>-1 191 642</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		327 575	10 668
Resultat före skatt		327 575	10 668
ÅRETS RESULTAT		327 575	10 668
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 130 920	0
Anspråktagande av underhållsfond		8 260	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 122 660</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		204 915	10 668

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	102 523 000	94 021 764
Inventarier	9	28 042	0
		<u>102 551 042</u>	<u>94 021 764</u>
Summa anläggningstillgångar		102 551 042	94 021 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		875	0
Avgifts- och hyresfordringar		58 262	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	5 566 112	2 677 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 244	155 500
		<u>5 749 493</u>	<u>2 832 684</u>
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	12	427 846	47 897
Summa omsättningstillgångar		6 177 339	2 880 581
SUMMA TILLGÅNGAR		108 728 381	96 902 345

L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		59 004 000	19 945 000
Underhållsfond		133 328	0
		<u>59 137 328</u>	<u>19 945 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 122 660	0
Årets resultat		327 575	10 668
		<u>204 915</u>	<u>10 668</u>
Summa eget kapital		59 342 243	19 955 668
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 421 800	0
		<u>43 421 800</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 816	0
Utnyttjat byggnadskreditiv	15	5 142 624	74 749 527
Skatteskuld		192 690	0
Förskott förhandsavtal		-	2 197 150
Upplupna kostnader	16	524 208	0
		<u>5 964 338</u>	<u>76 946 677</u>
Summa skulder		49 386 138	76 946 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 728 381	96 902 345

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för skulder till kreditinstitut	43 640 000	43 640 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

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.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader är upptagna till anskaffningsvärdet. Avskrivningar har skett enligt plan (annuitet) på 50 år med ett restvärde på 56.190.300 kr

Inventarier, fastighetsinventarier

5 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifternas andel av avsättning till yttre fond och
amortering enligt ekonomisk plan.

44 208 10 668

Intäkter under tiden 1/6 - 31/12 2008

Årsavgifter, bostäder

1 777 066 0

Hyra garage- och p-platser

101 900 0

Hyror, förråd

7 274 0

Hyror, lokaler

35 000 0

Hyror, övernattningsrum

2 000 0

1 967 448 10 668
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättningar, fastighetsskatt

192 690 0

Kompensation, minskat räntebidrag

42 000 0

Kompensation, ökade räntekostnader

59 101 0

293 791 0
Not 3 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring

9 320 0

Arvode förvaltning

64 166 0

Arvode förvaltning, utöver avtal

25 000 0

IT-kostnader

468 0

Kabel-TV

43 564 0

Fastighetsskötsel, utöver avtal

1 478 0

Klottersanering

2 931 0

Bevakningskostnader

1 491 0

Snöröjning

5 938 0

Förbrukningsmateriel

4 955 0

Övriga förbrukningsinventarier

1 300 0

Vatten

31 440 0

El

196 429 0

Uppvärmning

44 678 0

Sophantering

47 400 0

Övrigt

2 050 0

482 608 0
Not 4 Övriga kostnader

Fritidsmedel

1 424 0

Telefon

200 0

Övriga, bankkostnader

1 431 0

3 055 0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	9 200	
Sociala kostnader	2 800	0
	<u>12 000</u>	<u>0</u>
Föreningen har haft 7 st möten under året.		
Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	31 000	0
Inventarier	7 012	0
	<u>38 012</u>	<u>0</u>
Not 7 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 284 458	0
Räntebidrag	- 86 216	0
	<u>1 198 242</u>	<u>0</u>
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	94 021 764	18 694 403
Avgår räntekostnad från 2006		-58 403
Årets anskaffningar		
Byggnader	8 532 236	75 385 764
Summa anskaffningsvärden	102 554 000	94 021 764
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	31 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar	31 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 523 000	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder, hyreshus	19 400 000	0
bostäder, småhus	11 112 000	0
lokaler	5 712 000	0
Totalt taxeringsvärde	36 224 000	8 119 000
varav byggnader	27 718 000	6 349 000

Not 9 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Årets anskaffningar

Inventarier, övernattningsrum	35 054	0
	35 054	0

Summa anskaffningsvärden

	35 054	0
--	---------------	----------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	0	0
-------------	---	---

Årets avskrivningar

Inventarier	- 7 012	0
	- 7 012	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 7 012	0
--	----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	28 042	0
--	---------------	----------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Avräkning Egeryds, avser intäkter och kostnader som ej skall bokas på föreningen.

Tillkommande under året

	2 677 184	2 677 184
	2 888 928	
	5 566 112	2 677 184

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-12-31	2007-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna förskottsavgifter	0	155 500
Förutbetalt fastighetsförsäkring	33 554	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 177	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 513	0
Upplupna ränteintäkter	37 000	0
Hysesersättning, lokal	35 000	0
	<u>124 244</u>	<u>155 500</u>

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	427 846	47 897
	<u>427 846</u>	<u>47 897</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Övrigt fritt eget kapital</i>
Vid årets början	19 945 000	0	10 668
Disposition enl stämmobeslut		10 668	- 10 668
Försäljning av lägenheter	39 059 000		
Avsättning till fond tiden jan-maj -08		44 208	- 44 208
Avsättning enligt plan juni - dec -08		86 712	- 86 712
Anspråkstagande ur fond		- 8 260	8 260
Årets resultat			327 575
Vid årets slut	59 004 000	133 328	204 915

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån, långfristiga	43 421 800	0
Skuld vid årets slut	43 421 800	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ursprunglig skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	5,77-3,47	rörlig	7 640 000	32 200	7 601 800
Stadshypotek	4,95	2010-03-01	12 000 000	60 000	11 940 000
Stadshypotek	5,03	2011-03-01	12 000 000	60 000	11 940 000
Stadshypotek	5,13	2013-03-01	12 000 000	60 000	11 940 000
			<u>43 640 000</u>	<u>212 200</u>	<u>43 421 800</u>

Not 15 Övriga skulder, kortfristiga

Beviljad byggnadskreditiv	7 000 000	80 000 000
---------------------------	-----------	------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-12-31

2007-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Snöröjning	6 750	0
Arvoden inkl sociala kostnader	12 000	0
Räntekostnad	175 075	0
Reparationer	219	0
Förvaltning, utöver avtal	469	0
Fastighetsskatt	44 620	0
Fjärrvärme	500	0
El	50 416	0
Förskottsbetalda årsavgifter	230 122	0
Återbetalning årsavgift	4 037	0
	524 208	0

Örebro 2009 - 04 - 18



Joakim Hermansson



Rickard Andersson



Eva Nygren



Johan Classon



Jan Noreén

Vår revisionsberättelse har beträffande denna årsredovisning lämnats

Örebro 2009 - 04 - 22

Öhrlings PWC



Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor



Jenny Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bagaren

Org nr 769614-5627

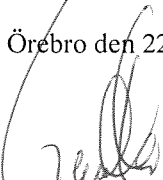
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bagaren för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att 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 de 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 därmed 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, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 22 april 2009


Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Gert-Ove Levinsson
Auktoriserad revisor


Jenny Karlsson
Föreningsrevisor