

Bostadsrättsföreningen Bagarn
Organisationsnummer 769614-5627

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



EGERYDS

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Verksamheten överlämnades till föreningen 1 juni 2008.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald till stämman</u>
Joakim Hermansson	Ordförande	2010
Rickard Andersson	Vice ordförande	2010
Johan Classon	Sekreterare	2011 (flyttat)
Eva Nygren		2011
Jan Noreén		2011 (flyttat)

Styrelsesuppleanter

Lena Lindblom-Jonsson		2010
Tony Husa		2011
Markus Hartwig	Sekreterare	2010 (fr.o.m.2009-08-13)
Per Egeryd		2010

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Joakim Hermansson, Rickard Andersson och Johan Classon, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

KPMG AB

Åsa Axell (huvudansvarig)

Jenny Karlsson, föreningsvald

Valberedning

Lena Lagren (sammankallande) och Gunnar Wijk 

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Bagarns byggnader färdigställdes 2008 och har beteckningen Tåhättan 1, i Örebro.

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 st radhus med adress Krontorpsgatan 2A-F, Klerkgatan 8A-C, Södermalmsallén 42 A-E samt 27 lägenheter med adress Södermalmsallén 36 - 40.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Bostadsrättshavarna ombesörjer själva att hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kök	50 kvm
11 st	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8 st	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7 st	4 rum och kök	109 - 143 kvm
14 st	5 rum och kök	135 kvm
1 st	Uthyrningslokal	
2 st	Förråd	
22 st	Garage	
2 st	Motorcykelplatser	
19 st	P-platser med motorvärmare	
2 st	Bustu med tillhörande relaxutrymmen	
2 st	Övernattningsrum med enklare pentry	
1 st	Motionsrum	
1 st	Föreningslokal / 50 personer	

Total bostadsarea uppgår till 4 358 kvm.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har beslutat att tecka avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB om total fastighetsförvaltning för ytterligare två år.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, ett överskott på 372 165 kr.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna har hittills ej höjts. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 702 kr/kvm. Ingen höjning har gjorts för föreningens parkeringsplatser.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift erläggs normalt med 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och ⁶anl.

mark. Enligt nu gällande regler för nybyggda fastigheter är föreningen befriad från fastighetsskatt. Fr.o.m. 2014 t.o.m. 2019 erlägger föreningen halv fastighetsskatt (0,2 % av gällande taxeringsvärde). Fr.o.m. 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt (0,4 % av gällande taxeringsvärde). För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen, betalas 1% i fastighetsskatt. Taxeringsvärdet framgår av not 8.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas för de ränteintäkter som ej tillhör fastighetsförvaltningen. Eftersom föreningen ej har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inkomstskatt.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag som succesivt minskar fram till och med år 2011.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2010.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-05-31.
Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-09-05.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (7) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det två övernattningsrum i källarvåningen som medlemmarna kan hyra. I källarvåningen finns även 2 st bastu med tillhörande relaxutrymmen, 1 st träningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida www.brfbagarn.com.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Garantibesiktning kommer att ske den 14 och 15 juni 2010. 

Resultatutveckling

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter och hyror	3 335 162	1 967 448
Resultat efter finansnetto	375 015	327 575
Balansomslutning	103 919 928	108 728 381
Eget kapital	59 714 408	59 342 243
Soliditet i %	58	55

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	204 915
Årets vinst	372 165
Fondavsättning enligt stadgarna	-136 405
kronor	<u>440 675</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

	<u>440 675</u>
kronor	<u>440 675</u> 

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	3 335 162	1 967 448
Övriga förvaltningsintäkter	3	-	293 791
Summa nettoomsättning		<u>3 335 162</u>	<u>2 261 239</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	4	-959 956	-688 488
Övriga kostnader	5	-8 327	-3 522
Personalkostnader	6	-55 944	-12 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 024 227</u>	<u>-704 010</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-44 530	-38 012
Resultat före finansiella poster		<u>2 266 405</u>	<u>1 519 217</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 580	6 600
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	9	-1 894 970	-1 198 242
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 891 390</u>	<u>-1 191 642</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>375 015</u>	<u>327 575</u>
Skatt		-2 850	-
Årets vinst		<u>372 165</u>	<u>327 575</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-136 405	-130 920
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	8 260
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>235 760</u>	<u>204 915</u>

NUK

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	102 489 579	102 523 000
Inventarier	7	37 431	28 042
		102 527 010	102 551 042
Summa anläggningstillgångar		102 527 010	102 551 042
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	875
Avgifts- och hyresfordringar		-	58 262
Skattefordran		31 118	-
Avräkning med Egeryds		-	5 566 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 247	124 244
		99 365	5 749 493
Kassa och bank		1 293 553	427 846
Summa omsättningstillgångar		1 392 918	6 177 339
Summa tillgångar		103 919 928	108 728 381

ax

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		59 004 000	59 004 000
Underhållsfond		269 733	133 328
		<u>59 273 733</u>	<u>59 137 328</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		68 510	-122 660
Årets vinst		372 165	327 575
		<u>440 675</u>	<u>204 915</u>
Summa eget kapital		<u>59 714 408</u>	<u>59 342 243</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 395 550	43 421 800
Summa långfristiga skulder		<u>43 395 550</u>	<u>43 421 800</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 933	104 816
Skatteskulder		-	192 690
Utnyttjad byggnadskreditiv		-	5 142 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	541 037	524 208
Summa kortfristiga skulder		<u>809 970</u>	<u>5 964 338</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>103 919 928</u>	<u>108 728 381</u>
Ställda säkerheter		43 640 000	43 640 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Bagarns årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ny uppställningsform har används detta år varför jämförelsesiffror ändrats i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, enligt plan (annuitet)	50 år, med ett restvärde på 56.190.300 kr.
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifternas andel av avsättning till yttre fond och amortering enligt ekonomisk plan	-	44 208
Årsavgifter bostäder	3 059 940	1 777 066
Hyra garage- och p-platser	186 450	101 900
Hyra, lokaler/förråd	75 072	42 274
Hyror, övernattningsrum	13 700	2 000
	3 335 162	1 967 448

OK

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ersättningar, fastighetsskatt	-	192 690
Kompensation, minskat räntebidrag	-	42 000
Kompensation, ökade räntekostnader	-	59 101
	-	
	0	293 791

Not 4 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel, utöver avtal	-13 769	-1 478
Hissbesiktning	-2 023	-
Bevakningskostnader	-735	-1 491
Övriga skötselavtal	-1 415	-
Snöröjning och sandning	-36 506	-5 938
El	-362 043	-196 429
Fjärrvärme	-81 307	-44 678
Vatten	-54 370	-31 440
Sophämtning	-57 098	-47 400
Fastighetsförsäkring	-43 809	-9 320
Kabel-TV	-75 908	-43 564
Förbrukningsinventarier	-17 405	-1 300
Förbrukningsmaterial	-6 691	-4 955
Klottersanering	-	-2 931
Förvaltningsarvode	-114 400	-64 166
Förvaltningsarvode, utöver avtal	-19 999	-25 000
Revisionsarvode	-10 125	-
Fastighetsskatt	-19 800	-192 690
Underhåll	-	-8 260
Reparationer	-37 861	-5 398
Övrigt	-4 692	-2 050
	-	-
	-959 956	-688 488

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fritidsmedel	-497	-1 424
Telefon	-	-200
IT-kostnader	-324	-468
Arvode för styrelsemöten från Egeryds	-3 750	-
Bankkostnader	-3 757	-1 431
	-8 328	-3 523

Not 6 Personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvoden	-24 717	-9 200
Sammanträdesarvoden	-15 594	-
Sociala kostnader	-15 633	-2 800
	-55 944	-12 000

Not 7 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 054	-
- Årets inköp	20 498	35 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 552	35 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 012	-
-Årets avskrivningar	-11 109	-7 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 121	-7 012
Utgående restvärde enligt plan	37 431	28 042



Not 8 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 554 000	94 021 764
Årets anskaffning, byggnader	-	8 532 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 554 000	102 554 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 000	-
Årets avskrivningar	-33 421	-31 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 421	-31 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>102 489 579</u>	<u>102 523 000</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 723 700	2 723 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 586 000	27 718 000
Taxeringsvärde mark	10 506 000	8 506 000
	<u>42 092 000</u>	<u>36 224 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder, hyreshus	29 000 000	19 400 000
Bostäder, småhus	11 112 000	11 112 000
Lokaler	1 980 000	5 712 000

Not 9 Räntekostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Räntekostnader, fastighetslån	1 999 664	1 284 458
Räntebidrag	-104 694	-86 216
	<u>1 894 970</u>	<u>1 198 242</u>

du

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	30 765	33 554
Förutbetald kabeltv-avgift	6 513	6 513
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	-	12 177
Förutbetald reparationskostnad	938	-
Upplupna räntebidrag	26 160	37 000
Hissbesiktning	2 158	-
Hysesersättning, lokal	-	35 000
Fastighetsskatt	1 598	-
Ränteintäkt, fasträntekonto	115	-
Summa	<u>68 247</u>	<u>124 244</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2008-12-31	59 004 000	133 328	-122 660	327 575
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		136 405	-136 405	-
Balansering av föregående års resultat resultat		-	327 575	-327 575
Årets resultat				<u>372 165</u>
Eget kapital 2009-12-31	<u>59 004 000</u>	<u>269 733</u>	<u>68 510</u>	<u>372 165</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Nordea	1,355	rörlig		7 575 550
Stadshypotek*	4,95	2010-03-01	16 950	11 940 000
Stadshypotek	5,03	2011-03-01		11 940 000
Stadshypotek	5,13	2013-03-01		11 940 000
Totalt			16 950	43 395 550

*) Ny långivare fr. o m. 2010-03-01 är Nordea. Ränta är rörlig och för perioden 2010-03-01 -- 2010-04-15 = 1,304%

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	157 823	175 075
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	250 698	230 122
Upplupna styrelsearvoden	38 199	9 200
Upplupna sociala avgifter	15 633	2 800
Reparationer	-	219
Förvaltning, utöver avtal	-	469
Fastighetsskatt	-	44 620
Fjärrvärme	9 014	500
El	56 885	50 416
Snöröjning	12 785	6 750
Återbetalning årsavgift	-	4 037
Summa	<u>541 037</u>	<u>524 208</u>

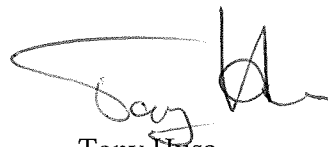
Örebro 2010-04-14


Joakim Hermansson

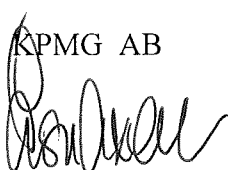

Rickard Andersson


Eva Nygren


Lena Lindblom-Jonsson
Suppleant


Tony Husa
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-04-19.

KPMG AB

Åsa Axell
Auktoriserad revisor


Jenny Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bagarn

Org nr 769614-5627

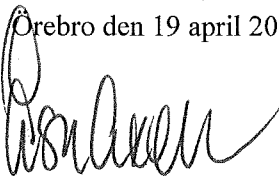
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bagarn för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

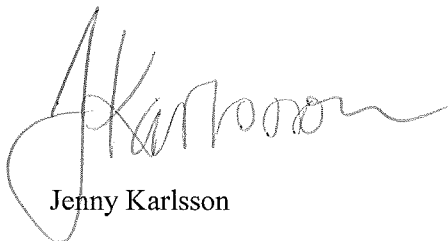
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 19 april 2010



Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Jenny Karlsson