

**Bostadsrättsföreningen Bagarn**  
**Org nr 769614-5627**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

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. ¶

## 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.

### 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 2010-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald till stämman</u>
Joakim Hermansson	Ordförande	2012
Rickard Andersson	Vice ordförande	2012
Markus Hartwig	Sekreterare	2011
Eva Nygren		2011
Maria Rönnbäck		2012

#### Styrelsesuppleanter


Tony Husa	2011
Håkan Rasmusson	2012
Lars Andersson	2012

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Joakim Hermansson, Rickard Andersson och Markus Hartwig, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 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 (sammanställande) 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 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	Bastu 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 avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB om total fastighetsförvaltning.

## Föreningens ekonomi

Resultatet visar, ett överskott på 341 895 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 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 *tax*

taxeringsvärde). För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen, betalas 1% i fastighetsskatt. Taxeringsvärdet framgår av not 7.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Enligt ny rättspraxis ingår även ränteinkomster i fastighetsförvaltning, varför ingen inkomstskatt betalas.

#### Räntebidrag

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

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2011.

### **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 4 (5) 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 två st bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

#### Nyhets/-informationsbrev


Se föreningens hemsida [www.brfbagarn.com](http://www.brfbagarn.com).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Garantibesiktning har skett i juni 2010.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Alla garantiåtgärder är i skrivande stund ännu ej åtgärdade, men till sommaren 2011 måste dessa vara utförda.

Föreningen har antagit en ny progressiv avskrivningsplan på 150 år med restvärde noll. 

### Resultatutveckling

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter och hyror	3 340 971	3 335 162
Resultat efter finansnetto	341 895	375 015
Balansomslutning	104 075 793	103 919 928
Eget kapital	60 056 302	59 714 408
Soliditet i %	58	58

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	440 675
Årets vinst	341 895
Fondavsättning enligt stadgarna	-136 404
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 003
	<hr/>
kronor	<u>669 168</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

	669 168
	<hr/>
kronor	<u>669 168</u> <i>St Styrelsen</i>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 340 971	3 335 162
<b>Summa nettoomsättning</b>		3 340 971	3 335 162
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer		-67 480	-37 861
Underhåll		-23 003	-
Fastighetsskatt		-19 991	-19 800
Driftskostnader	3	-1 182 983	-902 295
Övriga kostnader	4	-21 447	-8 327
Personalkostnader	5	-68 950	-55 944
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-1 383 854	-1 024 227
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-49 586	-44 530
<b>Resultat före finansiella poster</b>		1 907 531	2 266 405
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		4 112	3 580
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8	-1 569 748	-1 894 970
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-1 565 636	-1 891 390
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		341 895	375 015
Skatt		-	-2 850
<b>Årets vinst</b>		<u>341 895</u>	<u>372 165</u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-136 404	-136 405
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 003	-
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		228 494	235 760

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	102 502 251	102 489 579
Inventarier	6	43 420	37 431
		<hr/>	<hr/>
		102 545 671	102 527 010
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		102 545 671	102 527 010
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		1 062	31 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 962	68 247
		<hr/>	<hr/>
		72 024	99 365
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank		1 458 098	1 293 553
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 530 122	1 392 918
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		104 075 793	103 919 928

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		59 004 000	59 004 000
Underhållsfond		383 134	269 733
		<u>59 387 134</u>	<u>59 273 733</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		327 274	68 510
Årets vinst		341 895	372 165
		<u>669 169</u>	<u>440 675</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 056 303</u>	<u>59 714 408</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	43 359 712	43 395 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>43 359 712</u>	<u>43 395 550</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		135 555	268 933
Sociala avgifter, skatt		26 820	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	497 403	541 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>659 778</u>	<u>809 970</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>104 075 793</u>	<u>103 919 928</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		43 640 000	43 640 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>Rax</i>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Bagarns årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### 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>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	3 059 941	3 059 940
Hyra garage- och p-platser	188 149	186 450
Hyresrabatt, garage	-2 000	-
Hyra, lokaler/förråd	82 981	75 072
Hyror, övernattningsrum	11 900	13 700
	<hr/>	<hr/>
	3 340 971	3 335 162

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel, utöver avtal (trädbeskärning 2010)	-27 000	-13 769
Hissbesiktning	-2 158	-2 023
Bevakningskostnader	-904	-735
Övriga skötselavtal	-1 475	-1 415
Snöröjning och sandning	-102 633	-36 506
El	-499 111	-362 043
Fjärrvärme	-86 332	-81 307
Vatten	-56 272	-54 370
Sophämtning	-60 281	-57 098
Fastighetsförsäkring	-42 822	-43 809
Kabel-TV	-77 346	-75 908
Förbrukningsinventarier	-25 711	-17 405
Förbrukningsmaterial	-14 110	-6 691
Förvaltningsarvode	-148 306	-114 400
Förvaltningsarvode, utöver avtal	-17 391	-19 999
Revisionsarvode	-8 625	-10 125
Lekutrustning	-1 875	-
Övrigt	-10 632	-4 692
	<hr/>	<hr/>
	-1 182 983	-902 295

**Not 4 Övriga kostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fritidsmedel	-1 596	-497
Telefon	-416	-
IT-kostnader	-324	-324
Konsultarvode, besiktning	-12 469	-
Arvode för styrelsemöten, Egeryds	-	-3 750
Bankkostnader	-6 643	-3 757
	<hr/>	<hr/>
	-21 447	-8 328

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvoden	-24 592	-24 717
Sammanträdesarvoden	-27 533	-15 594
Sociala kostnader	-16 825	-15 633
	<hr/>	<hr/>
	-68 950	-55 944

*JH*

**Not 6 Inventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 552	35 054
- Årets inköp	18 997	20 498
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 549</b>	<b>55 552</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 121	-7 012
-Årets avskrivningar	-13 008	-11 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 129</b>	<b>-18 121</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>43 420</u></b>	<b><u>37 431</u></b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 554 000</b>	<b>102 554 000</b>
Årets anskaffning, staket	49 250	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 603 250</b>	<b>102 554 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 421</b>	<b>-31 000</b>
Årets avskrivningar, byggnader	-36 168	-33 421
Årets avskrivning, staket	-410	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 999</b>	<b>-64 421</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>102 502 251</u></b>	<b><u>102 489 579</u></b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 723 700	2 723 700
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 170 000	31 586 000
Taxeringsvärde mark	11 666 000	10 506 000
	<u>44 836 000</u>	<u>42 092 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder, hyreshus	31 800 000	29 000 000
Bostäder, småhus	11 112 000	11 112 000
Lokaler	1 924 000	1 980 000

**Not 8 Räntekostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader, fastighetslån	1 637 987	1 999 664
Räntebidrag	-68 239	-104 694
	<hr/>	<hr/>
	1 569 748	1 894 970

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	35 834	30 765
Förutbetald kabeltv-avgift	7 732	6 513
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 898	-
Förutbetald reparationskostnad	-	938
Upplupna räntebidrag	11 301	26 160
Hissbesiktning	2 198	2 158
Fastighetsskatt	-	1 598
Ränteintäkt, fasträntekonto	-	115
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	70 962	68 247

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	59 004 000	269 733	68 510	372 165
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		136 404	-136 404	
Ianspråkstagande av yttre fond		-23 003	23 003	
Balansering av föregående års resultat resultat			372 165	-372 165
Årets resultat				341 895
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	59 004 000	383 134	327 273	341 895

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta % 2010-12-31	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal ca	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea	3,341	rörlig	52 000	7 539 712
Nordea	3,077	rörlig	0	11 940 000
Stadshypotek*	5,03	2011-03-01	14 000	11 940 000
Stadshypotek	5,13	2013-03-01	0	11 940 000

*JK*

**Totalt** 66 000 43 359 712

\* Ny långgivare fr.o.m 2011-03-01 är Nordea. Räntan är rörlig och f.n. 2,646%

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	126 450	157 823
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	250 563	250 698
Upplupna styrelsearvoden	-	38 199
Upplupna sociala avgifter	-	15 633
Sophämtning	9 536	-
Fjärrvärme	11 775	9 014
El	87 641	56 885
Snöröjning	11 438	12 785
<b>Summa</b>	<u>497 403</u>	<u>541 037</u>

Örebro 2011-04-11



Joakim Hermansson  
Ordförande



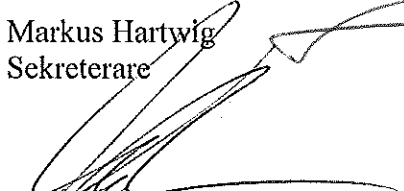
Rickard Andersson  
Vice ordförande



Markus Hartwig  
Sekreterare

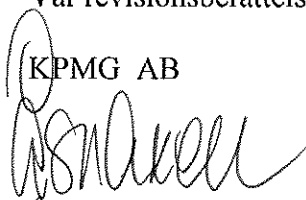


Eva Nygren  
Ledamot

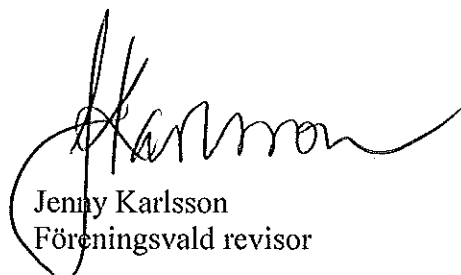


Maria Rönnbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-18



Asa Axell  
Auktoriserad revisor



Jenny Karlsson  
Föreningsvald revisor