

Bostadsrättsföreningen Bagarn
Org nr 769614-5627

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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 2013-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald till stämman</u>
Joakim Hermansson	Ordförande	2014
Rickard Andersson	Vice ordförande	2014
Maria Rönnbäck	Sekreterare	2014
Lars Andersson		2015
Hildur Carlsrud		2015

Styrelsesuppleanter

Tony Husa	2015
Håkan Rasmusson	2014
Anna-Lena Wennström	2015

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av Joakim Hermansson, Rickard Andersson och Maria Rönnbäck, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (8 st) protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

David Hedlund, PWC
Stefan Persson, föreningsvald revisorsuppleant

Valberedning

Lena Lagren (sammankallande) och Thomas Lagefjäll



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.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter.

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	140 kvm
8 st	Förråd	
22 st	Garageplatser	
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 447 829 kr före avsättning till den yttre underhållsfonden.

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

Enligt nu gällande regler för nybyggda fastigheter är föreningen befriad från fastighetsavgift för bostadsdelen. Mellan åren 2014 - 2019 erlägger föreningen halv fastighetsavgift och fr.o.m. år 2020 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen betalas 1 % i fastighetsskatt. Taxeringsvärdet framgår av not 6. Hyreshustaxering har skett under år 2013.

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.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2014.

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 1 (5) överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med f.n. 444 kr per lån.

Gemensamma utrymmen

I fastighetens källarvåning finns två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida www.brfbagarn.com.

Flerårsjämförelse

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter och hyror tkr	3 276	3 281	3 308	3 341
Resultat efter finansnetto tkr	448	351	401	342
Balansomslutning tkr	105 271	104 889	104 503	104 076
Eget kapital tkr	61 259	60 811	60 461	60 056
Lån per kvm boyta	9 914	9 930	9 941	9 949
Soliditet %	58	58	58	58
Kassalikviditet %	360	298	268	211

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 151 459
Årets vinst	447 829
Fondavsättning enligt stadgarna	-136 000
kronor	<u>1 436 288</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 463 288
kronor	<u>1 463 288</u>



Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	3 275 866	3 281 234
Summa nettoomsättning		3 275 866	3 281 234
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer		-78 456	-58 158
Fastighetsskatt		-20 020	-19 240
Driftskostnader	3	-1 106 138	-999 401
Personalkostnader	4	-127 550	-65 945
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 332 164	-1 142 744
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-211 897	-215 840
Resultat före finansiella poster		1 731 805	1 922 650
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		22 922	30 631
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 306 766	-1 602 066
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-132	-552
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 283 976	-1 571 987
Resultat efter finansiella poster		447 829	350 663
Årets vinst		447 829	350 663

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	102 073 546	102 268 063
Inventarier	5	39 874	57 254
		102 113 420	102 325 317
Summa anläggningstillgångar		102 113 420	102 325 317
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		-	714
Skattekonto		200	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 621	113 222
		60 821	114 121
 Kortfristiga placeringar	8	 2 205 816	 1 817 694
 Kassa och bank		 891 367	 632 324
Summa omsättningstillgångar		3 158 004	2 564 139
Summa tillgångar		105 271 424	104 889 456



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		59 004 000	59 004 000
Underhållsfond		791 934	655 934
		<u>59 795 934</u>	<u>59 659 934</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		1 015 459	800 796
Årets vinst		447 829	350 663
		<u>1 463 288</u>	<u>1 151 459</u>
Summa eget kapital		<u>61 259 222</u>	<u>60 811 393</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	43 134 738	43 216 491
Summa långfristiga skulder		<u>43 134 738</u>	<u>43 216 491</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	72 371	56 259
Leverantörsskulder		96 925	157 234
Depositioner		72 200	72 200
Skatteskulder		66	-
Övriga kortfristiga skulder		59 454	30 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	576 448	545 533
Summa kortfristiga skulder		<u>877 464</u>	<u>861 572</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>105 271 424</u>	<u>104 889 456</u>
Ställda säkerheter	12	43 640 000	43 640 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		447 829	350 663
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	5, 6	<u>211 897</u>	<u>215 840</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		659 726	566 503
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		53 300	-42 899
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		<u>-220</u>	<u>86 682</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		712 806	610 286
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av inventarier	5	-	-99 807
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-99 807
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	10	<u>-65 641</u>	<u>-51 029</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 641	-51 029
Årets kassaflöde		647 165	459 450
Likvida medel vid årets början		<u>2 450 018</u>	<u>1 990 568</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>3 097 183</u>	<u>2 450 018</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciper byggnad

Avskrivningen 2013 har skett enligt en annuitetsmodell där avskrivningen räknas upp med 1,5 % årligen.

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) 150 år, med ett restvärde på 0 kr.

Inventarier 5 år

Installation fiber 5 år

Markanläggningar, staket och cykelplats 20 år

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Intäkter

Avgifts- och hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	3 059 940	3 059 940
Hyra garage- och p-platser	184 900	190 100
Hyesrabatt, garage	-3 000	-750
Hyra, lokaler/förråd	23 226	25 644
Hyror, övernattningsrum	10 800	6 300
	3 275 866	3 281 234

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Städkostnad	1 875	-
Yttre skötsel	22 161	3 530
Hissbesiktning	2 545	2 325
Övriga utg. för köpta tjänster	5 161	1 505
Snöröjning och sandning	37 028	22 158
Fastighetsel	397 689	396 908
Fjärrvärme	52 990	69 340
Vatten	83 180	102 392
Sophämtning	62 248	48 169
Fastighetsförsäkringar	53 597	54 617
Kabel-TV	83 046	82 312
Övrigt	5 823	5 991
Förbrukningsinventarier	12 714	2 075
Förbrukningsmaterial	2 602	5 409
Telefon, larm pump	1 466	759
Datakommunikation	472	472
Revisionsarvoden	8 200	8 000
Förvaltningsarvode, grundavtal	180 276	179 600
Övriga förvaltningskostnader	8 429	7 007
Konsultarvoden	78 349	3 179
Bankkostnader	6 287	3 653
	1 106 138	999 401

a *74*

Not 4 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvoden	50 374	26 940
Sammanträdesarvoden	47 544	23 910
Övr kontant extraersätt	600	-
Sociala avgifter för löner och ersättningar	29 032	15 095
	<u>127 550</u>	<u>65 945</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 793	121 250
- Årets inköp	-	8 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>129 793</u>	<u>129 793</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 539	-48 483
-Årets avskrivningar inventarier	-8 040	-14 720
-Årets avskrivning installation fiber	-9 340	-9 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-89 919</u>	<u>-72 539</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 874</u>	<u>57 254</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 744 540	102 653 276
Årets anskaffning	-	91 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 744 540</u>	<u>102 744 540</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-476 477	-284 693

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Årets avskrivningar, byggnader	-194 517	-191 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-670 994	-476 477
Utgående restvärde enligt plan	<u>102 073 546</u>	<u>102 268 063</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	2 723 700	2 723 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 954 000	50 957 000
Taxeringsvärde mark	15 193 000	15 712 000
	<u>69 147 000</u>	<u>66 669 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder, hyreshus	34 200 000	31 800 000
Bostäder, småhus	32 945 000	32 945 000
Lokaler	2 002 000	1 924 000
	<u>69 147 000</u>	<u>66 669 000</u>
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	37 708	41 026
Förutbetald kabeltv-avgift	7 801	7 634
Förutbetald kostnad bredband	13 081	13 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	45 066
Ränteintäkt, fasträntekonto	2 031	6 393
Summa	<u>60 621</u>	<u>113 222</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fasträntekonto Nordea		
Anskaffningsvärde	614 243	1 567 695
Ränta 1,873 %		
Löptid 2013-10-28 -- 2014-01-27		
Nordea Stratega 10		
1960,88 andelar x 127,49		
Likviddag 2012-10-24	249 999	249 999
1936,80 andelar x 129,08		
Likviddag 2013-01-13	250 000	-
1907,35 andelar x 131,07		
Likviddag 2013-04-26	250 000	-
4143,86 andelar x 130,69		
Likviddag 2013-10-28	541 574	-
Nordea Stratega 30		
1785,31 andelar x 140,03	250 000	-
Likviddag 2013-10-28		
357,06 andelar x 140,03	50 000	-
Likviddag 2013-10-28		
Anskaffningsvärde	2 205 816	1 817 694

Värde Nordea fonder 2013-12-31 1 611 437 kr

Beloppet på fasträntekontot har placerats om på 3 nya månader i januari 2014, ränta 1,5 %

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	59 004 000	655 934	800 796	350 663
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		136 000	-136 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-	-	
Balansering av föregående års resultat			350 663	-350 663
Årets resultat				447 829
Eget kapital 2013-12-31	59 004 000	791 934	1 015 459	447 829

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta % 2013-12-31	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal ca	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,875	rörlig	35 596	7 451 585
Nordea	2,875	rörlig	13 868	11 916 014
Nordea	2,875	rörlig	12 571	11 908 885
Nordea	2,854	rörlig	10 336	11 930 625
Totalt			72 371	43 207 109

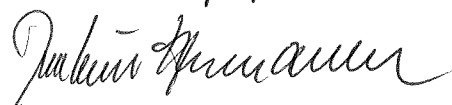
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	266 007	239 906
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	250 095	231 446
Vatten	5 626	-
Fjärrvärme	5 475	8 781
El	44 689	58 594
Snöröjning	4 556	6 806
Summa	<u>576 448</u>	<u>545 533</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000
Summa ställda säkerheter	43 640 000	43 640 000

Örebro 2014-04-09



Joakim Hermansson
Ordförande



Maria Rönnbäck
Sekreterare



Rickard Andersson
Vice ordförande



Hildur Carlsrud
Ledamot



Lars Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-14



David Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Bagarn, org. nr
769614-5627**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bagarn för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 14 april 2014



David Hedlund

Auktoriserad revisor