

Årsredovisning för

Brf Bagaren

769610-6892

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bagaren, 769610-6892, med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bagaregården 52:7 i Göteborgs kommun. Fastigheten har en total bostadsyta på 1536 kvm och innehåller 18 lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 41 000 000 kr varav markvärde 20 800 000 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 valdes nedanstående styrelseledamöter, revisorer och valberedning.

Ordinarie ledamöter

Michael Blackenfelt, Ordförande
Pontus Olsson, kassör
Andrea Bergvall, sekreterare

Styrelsesuppleant

Sara Bartfay

Revisorer

Lars Williamsson, ordinarie revisor
Arne Aldén, revisorssuppleant

Valberedning

Ann-Charlotte Aldén och Hanna Limberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Under året har Arne Aldén innehaft uppdraget som vicevärd. Gemensamma vår- och höststäddagar har genomförts under året. Gemensam kräftskiva har hållits. Gemensam korvgrillning på Trettondagsafton har hållits.

- Filmat de horisontella avloppsstammarna med anledning av det stopp som skedde under 2022.
- Filmat 2 vertikala stammar i samband med filmning av de horisontella.
- Ersättning av trapphusportar till nya tidstypiska portar inklusive nya knappdosor.
- Byte av balkongdörrar för de lägenheter med balkong mot gatan (detta dock under ledning och också signifikant bekostande av bostadsrättshavarna).
- Reparation och upprustning av balkonger och räcken, ommålning och byte av plåt. (detta delvis som en konsekvens av balkongdörrsbyten).
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, med vissa anmärkningar på några lägenheter - att åtgärdas lokalt av lägenheterna. (Möjlighet att minska spridning av röklukt mellan lägenheter i uppgång 11A är också tänkt att utvärderas).

Inga beslut om takläggning har fattats under året och styrelsen har fortsatt i planen att utvärdera lämpliga åtgärder föreslagna i samband med takinspektion. Lägenhet 22 har sålts. Tillträde 2023-06-01

Lägenhet 21 har sålts. Tillträde 2023-08-01

Lägenhet 23 har sålts. Tillträde 2023-08-15

Händelser efter verksamhetsårets utgång

Styrelsen har hållit 4 protokollförda styrelsemöten efter verksamhetsårets utgång.

Vattenläcka i lägenhet 26 ned till mangel- och torkrum. Rivning, torkning och återbyggnad är påbörjad. Skadan täcks av försäkring.

Under vintern har diverse problem med låga temperaturer i lägenheter rapporterats och styrelsen har utvärderat att höja varmvattentemperatur temporärt. I fastigheten har vi också haft problem med luft i radiatorsystem och för lågt tryck - manometerbyte och andra åtgärder har provats.

Det har uppdagats att väggarna i källaren är i dåligt skick med avspjälkning och saltutfällning samt rostsprängning från armering pga. att fukt stannar i väggarna då de är målade med en tät färg och ej putsade med anpassat bruk. Styrelsen utvärderar åtgärder.

Lägenhet 24 är såld, med tillträde i slutet av maj-24.

Lägenhet 34 är såld, med tillträde i slutet av maj-24.

Planerat underhåll

Slutförande av OVK-åtgärder, inkl. eventuell rökåtgärder.

Framtida underhåll

Åtgärder av tak enligt takinspektion

Eventuella åtgärder kring fukttäta väggar i källaren.

Filmning av samtliga vertikala stammar för att inventera statusen.

Åtgärder enligt underhållsplan och långsiktiga behov.

Framtida utveckling

Föreningen förväntas klara sitt framtida underhåll och dess kostnader.

Under innevarande år gör föreningen en förlust med anledning av ett större planerat underhåll och renovering i form av inköp av nya trapphusportar. För kommande år räknar styrelsen med att föreningen gör ett positivt resultat.

Historiskt underhåll

2022

Ett ställdon i källaren 11A gick sönder och har åtgärdats.

En läckande säkerhetsventil på radiatorsystemet upptäcktes och åtgärdades.

En skada på avloppsstammen i Snickeriet har lagats, med rättstopplösning.

2021

En vattenläcka i lägenhet 36 upptäcktes och åtgärdades under våren

2020

Justering av radiatorer och värmeförsörjning i fastigheten

Stora porten nr 11 stängs igen från gata, portkod sätts in för passage

Adressändring och brevlåda för post till styrelsen Brf Bagaren sätts upp i passage nr 11

En takläcka (utanpåliggande vatten) i lägenhet 28 (uppgång 13a) upptäckt och åtgärdad

Soptunnor har bytts ut mot nya och kompostkärl har bytts ut till större

Energideklaration

2019

Relining av avloppsrör i bottenplatta genomförd

Ny tvättmaskin i tvättstuga

Cirkulationspump för varmvatten utbytt

Takläcka på råvinden 13b upptäckt och åtgärdad

Sex förråd till uthyrning på råvind 13b byggda

2018

Nya utelampor och nummerskyltar ovan portarna
Undersökning av rör i bottenplatta inför reling
Brandskyddstillsyn av Räddningstjänsten och åtgärder (källardörrar tätade, nödutrymningsbelysning uppsatta, nya brandvarnare i källare är sammankopplade, samtliga brandsläckare utbytta)

2017

Renovering av originalfönster och balkongdörrar slutförd
Fasad mot gata och putsfasaden ommålad
Justering av värmen samt byte av termostatrar och komponenter i apparatrummet
Ventilationskontroll (OVK) genomförd
Föreningen har sålt ovanpåliggande vind till lägenhet 22, 25 och 37

2016

Fortsatt renovering av originalfönster och balkongdörrar
Inspektion av dränering och dagvattenledningar genomförd
Takinpektion genomförd

2015

Renovering av originalfönster påbörjad
Föreningen har sålt ovanpåliggande vind till lägenhet 28

2014

Fasad mot innergård ommålad
Indragning av fiberoptiskt bredband till samtliga lägenheter och föreningslokalen

2013

Namntavlorna i trapphusen utbytta
Nya trädgårdsmöbler inköpta
Föreningen har sålt ovanpåliggande vind till lägenhet 31

2012

Skorstensåpor monterade

2011

Trapphusrenovering genomförd
En hyresrätt upplåten som bostadsrätt, inga återstående hyresrätter

2010

Renovering av balkonger genomförd
Mätning av rörelser i grunden genomförd
Underhållsbesiktning genomförd och underhållsplan upprättad
En hyresrätt upplåten som bostadsrätt

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | Belopp i SEK 2020 |
|------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|
| Nettoomsättning | 963 369 | 959 752 | 954 984 | 951 716 |
| Resultat efter finansiella poster | -643 409 | 268 564 | 85 719 | 328 475 |
| Soliditet, % | 82 | 84 | 83 | 80 |
| Årsavgift per kvadratmeter | 627 | 624 | 621 | 620 |
| Skuldsättning per kvadratmeter | 2 003 | 1 823 | 1 846 | 2 293 |
| Sparande per kvadratmeter | 174 | 288 | 219 | 295 |
| Räntekänslighet | 15% | 6% | 5% | 6% |
| Energikostnad per kvadratmeter | 219 | 181 | 189 | 160 |
| Årsavgift andel av totala intäkter | 100% | 100% | 100% | 100% |

Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Reparations- fond</i> | <i>Balanserat resultat/ Årets resultat</i> |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|--|
| Vid årets början | 12 322 135 | 2 866 030 | 175 203 | -498 325 |
| Avsättning yttre fond | | | 123 000 | -123 000 |
| Årets resultat | | | | -643 409 |
| Vid årets slut | 12 322 135 | 2 866 030 | 298 203 | -1 264 734 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i SEK</i> |
|---|---------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel: | - 966 531 |
| Totalt | -966 531 |
| disponeras för | |
| överföring till yttre fond | 123 000 |
| balanseras i ny räkning | -1 141 734 |
| Summa | -966 531 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| Belopp i SEK | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | | | |
| Årsavgifter bostäder | | 963 369 | 958 562 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 5 428 | 1 190 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 963 369 | 959 752 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 341 799 | -525 699 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -38 675 | -26 021 |
| Personalkostnader | | -12 563 | -12 563 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -73 271 | -73 271 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 466 308 | -637 554 |
| Rörelseresultat | | -502 939 | 322 198 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 798 | 226 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -141 268 | -53 860 |
| Summa finansiella poster | | -140 470 | -53 634 |
| Resultat efter finansiella poster | | -643 409 | 268 564 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -643 409 | 268 564 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -643 409 | 268 564 |

Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 17 192 539 | 17 262 075 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 21 878 | 25 613 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 214 417 | 17 287 688 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 214 417 | 17 287 688 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 27 048 | 28 277 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 994 | 22 643 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 52 042 | 50 920 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 190 981 | 463 110 |
| Summa kassa och bank | | 190 981 | 463 110 |
| Summa omsättningstillgångar | | 243 023 | 514 030 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 457 440 | 17 801 718 |

Balansräkning

| Belopp i SEK | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 12 322 135 | 12 322 135 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 866 030 | 2 866 030 |
| Fond för yttre underhåll | | 298 203 | 175 203 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 486 368 | 15 363 368 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -620 965 | -766 889 |
| Årets resultat | | -643 409 | 268 564 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 264 734 | -498 325 |
| Summa eget kapital | | 14 221 634 | 14 865 043 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder | 6 | 3 076 000 | 2 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 076 000 | 2 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 23 069 | 6 105 |
| Övriga skulder | | - | 1 163 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 136 737 | 129 407 |
| Summa kortfristiga skulder | | 159 806 | 136 675 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 457 440 | 17 801 718 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -643 409 | 268 564 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 73 271 | 73 271 |
| | <u>-570 138</u> | <u>341 835</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) Minskning av rörelsefordringar | -1 122 | -1 052 |
| Ökning(-)/Minskning (+) Minskning av rörelseskulder | 23 131 | -13 423 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 22 009 | -14 475 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 312 000 | - |
| Amortering av låneskulder | -36 000 | -36 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 276 000 | -36 000 |
| Årets kassaflöde | -272 129 | 291 360 |
| Likvida medel vid årets början | 463 110 | 171 751 |
| Likvida medel vid årets slut | 190 981 | 463 110 |

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 200 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 och 10 |

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter – Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter – Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvadratmeter – Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet – Den totala räntekostnaden dividerat med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter – Energikostnad dividerat med totalyta.

Not 2 Intäkter

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hyror bostäder | 947 141 | 947 762 |
| Hyror förråd | 10 800 | 10 800 |
| Summa | 957 941 | 958 562 |

Övriga rörelseintäkter avser överlåtelseavgifter.

Not 3 Fastighetskostnader och Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 34 094 | 32 690 |
| Fjärrvärme | 186 980 | 171 384 |
| Vatten och avlopp | 115 290 | 74 118 |
| Städning | - | 3 500 |
| Snöröjning, väghållning | 10 934 | 6188 |
| Trädgårdskötsel | 2 882 | 4 050 |
| Kabeltv | 15 900 | 14 418 |
| Bredband | 40 064 | 31 154 |
| Fastighetskost | 28 138 | 28 557 |
| Fastighetsförsäkring | 40 118 | 39 461 |
| Reparation/underhåll fastighet | 857 470 | 112 040 |
| Förbrukningsinventarier | - | 3 641 |
| Förbrukningsmaterial | 9 929 | 4 380 |
| Medlemsaktiviteter | 8 995 | 9 644 |
| Redovisning | 21 000 | 9 750 |
| Bankkostnader | 3 390 | 1 890 |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna | 4 490 | 4 420 |
| Övriga avdragsgilla kostnader | 800 | 435 |
| | 1 380 474 | 551 720 |

Reparation/underhåll fastighet för år 2023 avser obligatorisk ventilationskontroll (18 559 kr), renovering av balkonger (60 473 kr) samt nya trapphusportar och tillhörande arbete (778 438 kr).

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 18 280 761 | 18 280 761 |
| | 18 280 761 | 18 280 761 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 018 686 | -949 150 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -69 536 | -69 536 |
| - Vid årets slut | -1 088 222 | -1 018 686 |
| Redovisat värde vid årets slut | 17 192 539 | 17 262 075 |
| | | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 65 755 | 65 755 |
| Vid årets slut | 65 755 | 65 755 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -40 142 | -36 407 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -3 735 | -3 735 |
| Vid årets slut | -43 877 | -40 142 |
| Redovisat värde vid årets slut | 21 878 | 25 613 |

Not 6 Övriga skulder

| | <i>Amortering</i> | <i>Ränta</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Orust Sparbank | 36 000 | 141 268 | 3 076 000 |

Räntan avser tre månaders rörlig ränta och uppgick per 2023-12-31 till 5,67%.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ställda pantar och säkerheter</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 6 293 000 | 6 293 000 |

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av digital signatur

Michael Blackenfelt

Pontus Olsson

Andrea Bergwall

Min revisionsberättelse har avgetts den dag som framgår av digital signatur

Lars Williamsson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Michael Bengt Martin Blackenfelt

Styrelseledamot

Serienummer: cebba3427439b1[...]c84be4a27d837

IP: 165.1.xxx.xxx

2024-04-29 19:03:45 UTC



KARL PONTUS OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0a0382f5831119[...]d84794fa1af30

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-04-29 19:11:30 UTC



ANDREA BERGVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 7304091349b49f[...]cb60960a906ee

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-04-29 19:37:14 UTC



Lars Erik Raimo Williamsson

Revisor

Serienummer: 5e6dfe6e764782[...]52b3653f90bae

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-04-29 19:45:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>