

Årsredovisning för
Brf Baggen 14
716403-4055

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Baggen 14 (716403-4055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade fastigheten baggen 14, den 28 augusti 1989. Säljaren behöll vinden i gathuset för att exploatera den. 1995 återköpte föreningen vinden i gathuset och 1997 avyttrades vinden som råvind. Vind i gårdshuset används som förvaringsutrymme för medlemmar.

Väsentliga händelser under året

3 st nya förråd byggda i källaren

OVK diverse åtgärder efter kontroll. Godkänd OVH 2019-12-16

Porten fått nytt låssystem

Målat vitt på balkongtaken i gathuset.

Taket i gårdshusets entré har åtgärdas pga en vattenskada i en lägenhet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1985	Nytt tak på gathus
1990	Nytt tak på gårdshus
1998	Ombyggnad av vind i gathus till 2 st lägenheter
2000	Balkonger (2011 installerades ytterligare 5 balkonger och en ytterligare 2016)
2002	Renovering av gårdar
2006	Stambyte (vatten och avlopp) i merparten av lägenheterna.
2013	Installation av eluppvärmning i stuprör på gathuset mot gård
2015	Puts och renovering av fasad gårdshuset
2016	Modernisering av hiss
2017	Tak säkerhet
2018	Ommålning av båda taken
2019	OVK åtgärder

Framtida underhåll.

Styrelsen har utifrån underhållsplanen identifierat följande större åtgärder att genomföra inom en 5 års period.

Renovering av muren på lilla innergården.

Medel för planerat underhåll och renoveringar i närtid har avsatt i den storleksordning som föreslagits i underhållsplan från Projektledarhuset.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27

Föreningen hade vid årets början och årets slut 49 medlemmar

Föreningen äger fastigheten Baggen 14 i Stockholms kommun omfattande adressen Roslagsgatan 17 Bostadsrättsföreningen baggen 14 byggdes 1907. Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	lägenheter bostadsrätt	1751
1	lägenheter, hyresrätt	37
4	lokaler, hyresrätt	715

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Arja Järvenpää	Ordförande
Margareta Andersson	Kassör
Anna Axelsson	Sekreterare t.o.m 2019-05-27, sedan suppleant
Lars Brännström	Ledamot
Caroline Glans	Suppleant t.o.m 2019-05-27, sedan sekreterare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden

Revisor

Revisor har varit Marcus Petersson på Öhrlings Price Waterhouse Coopers. Anders Lindgren har varit internrevisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia Förvaltning AB

Ekonomi

Avgifter och hyror

Inga förändringar

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 116	1 095	963	880
Resultat efter fin. poster (tkr)	-68	-326	-416	-493
Soliditet (%)	98,6	98,6	98,6	99,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 703 508	7 515 820	171 633	-2 057 365	-326 324	17 007 272
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			212 943	-212 943		
Balanseras i ny räkning				-326 324	326 324	
Årets resultat					-67 882	-67 882
Belopp vid årets utgång	11 703 508	7 515 820	384 576	-2 596 632	-67 882	16 939 390

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 596 632
Årets resultat	-67 882
Totalt	-2 664 514
Avsättning till yttre fond	212 943
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 877 457
Summa	-2 664 514

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 116 478	1 094 806
Övriga rörelseintäkter	3	15	11 070
Summa rörelseintäkter		1 116 493	1 105 876
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 012 401	-1 191 152
Övriga externa kostnader	5	-27 036	-31 368
Personalkostnader och arvoden	6	-56 939	-58 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 752	-151 070
Summa rörelsekostnader		-1 194 128	-1 432 251
Rörelseresultat		-77 635	-326 375
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 620	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12	-
Summa finansiella poster		9 752	51
Resultat efter finansiella poster		-67 883	-326 324
Resultat före skatt		-67 883	-326 324
Årets resultat		-67 882	-326 324

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 966 209	15 063 961
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 966 209	15 063 961
Summa anläggningstillgångar		14 966 209	15 063 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 718	12 065
Övriga fordringar		416 726	208 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 222	27 720
Summa kortfristiga fordringar		452 666	248 197
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 760 500	1 931 860
Summa kassa och bank		1 760 500	1 931 860
Summa omsättningstillgångar		2 213 166	2 180 057
SUMMA TILLGÅNGAR		17 179 375	17 244 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 219 328	19 219 328
Fond för yttre underhåll		384 576	171 633
Summa bundet eget kapital		<u>19 603 904</u>	<u>19 390 961</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 596 632	-2 057 365
Årets resultat		-67 882	-326 324
Summa fritt eget kapital		<u>-2 664 514</u>	<u>-2 383 689</u>
Summa eget kapital		<u>16 939 390</u>	<u>17 007 272</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		143 779	72 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 206	163 918
Summa kortfristiga skulder		<u>239 985</u>	<u>236 746</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 179 375</u>	<u>17 244 018</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Garage	1%	(1%)
Balkong	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	393 152	390 422
Hyror	714 072	695 989
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 254	8 394
	1 116 478	1 094 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	9 620
Övrigt	15	1 450
Summa	15	11 070

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	48 143	37 678
Städning	59 202	53 630
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 628	61 312
Trädgårdsskötsel	-	103 681
Snöröjning	23 078	20 743
Sotning	31 813	50 309
Reparationer	316 555	47 266
EI	43 282	42 065
Vatten	47 420	46 356
Sophämtning	75 323	76 165
Försäkringspremie	28 764	30 805
Fastighetsavgift bostäder	42 687	41 447
Fastighetsskatt lokaler	35 810	34 110
Övriga fastighetskostnader	12 852	22 854
Kabel-tv/Bredband/IT	65 620	64 917
Förvaltningsarvode ekonomi	70 484	69 211
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	8 249
Panter och överlåtelser	-	14 961
Juridiska åtgärder	52 200	52 200
Övriga externa tjänster	10 379	13 007
	976 240	890 966
Underhåll		
Gemensamma utrymmen (målning)	-	193 750
Installationer	-	2 898
Ventilation	36 161	-
Lås	-	62 854
Tak	-	40 684
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 012 401	1 191 152

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 036	2 118
Revisionarvode	25 000	29 250
Summa	27 036	31 368

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala kostnader	10 439	13 161
	56 939	58 661

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 972 999	7 972 999
-Ombyggnad	2 175 988	2 175 988
-Mark	6 692 308	6 692 308
	16 841 295	16 841 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 777 334	-1 626 264
-Årets avskrivning enligt plan	-97 752	-151 070
	-1 875 086	-1 777 334
Redovisat värde vid årets slut	14 966 209	15 063 961

Taxeringsvärde

Byggnader	20 458 000	23 287 000
Mark	50 523 000	33 924 000
	70 981 000	57 211 000
Bostäder	67 400 000	53 800 000
Lokaler	3 581 000	3 411 000
	70 981 000	57 211 000

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Sparkonto (SEB)	1 760 500	1 931 860
Summa	1 760 500	1 931 860

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 835 000	5 835 000
Summa ställda säkerheter	5 835 000	5 835 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2020-



Margareta Andersson



Arja Järvenpää



Lars Brännström



Caroline Glans

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Anders Lindgren
Internrevisor