

Årsredovisning 2019

BRF BAGGEN 13
716421-1190

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

MB
ST
+ H
90

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1989-09-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-22 som uppdaterades och kompletterades år 2016. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 hos bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 13 på adressen Roslagsgatan 13 i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 837 kvm och 4 lokaler om 629 kvm. Tomtytan är 848 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Servicespecialisten Bilverkstad AB	518 kvm	2019-08-31 (*)
Frisör George Azar	49 kvm	2022-09-30
Antikhandel Heinz Spindler	32 kvm	2023-09-30
Orkar tjänster AB	30 kvm	2019-12-31 (**)

(*) Kontraktet löper på månadsvis med två (2) månader i taget och hyresnämnden informeras fortlöpande.

(**) Orkar tjänster AB i konkurs 2019-10-17. Lokalen står outhyrd.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Fred Brandes	Ordförande
Evy Carlström	Kassör
Soon Hammarström	Sekreterare
Mikael Björknert	Ledamot
Lars Ljung	Ledamot
Hans Carlström	Suppleant
Ingemar Åblad	Suppleant

Valberedning

Anders Orrenius
Andreas Zsiga

Revisorer

Åsa Margareta Zsiga Revisor
Axel Cronstedt Revisorssuppleant

Ledare för arbetsgrupper

Soon Hammarström	Städning av trapphus
David Gustavsson	Uthyrning av lokaler
Hans Karlsson	Uthyrning av lokaler
Jakob Brundin	Belysning i trapphus
Andreas Zsiga	Gårdarna
Jakob Brundin	Tvättstugan
Vakant	Soprum
Anders Orrenius	Hemsidan
Hans Carlström	Värmecentralen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll 2019

Reparation och målning av gårdshusets tak

Nya elslingor i samtliga stuprör och hängrännor

Ommålning samt reparation och målning av plåtskydd av gårdsmurarna

Planerade underhåll 2020

OVK åtgärd i gathus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi ger minusresultat vilket kräver en åtgärd av avgiftshöjningar under 2020.

Förändringar i avtal

Inga avtalsförändringar har skett

SH M3
[Handwritten signatures]

Övriga uppgifter

Under hela 2019 fördes diskussioner, medling samt krav på åtgärder av MECA för att få fortsatt förnyat hyreskontrakt. Arbetet fortgår in i 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 570	1 587	1 565	1 572
Resultat efter fin. poster	-334	-1 093	-439	93
Soliditet, %	59	59	60	60
Yttre fond	-	1 104	967	829
Taxeringsvärde	77 068	56 259	56 259	56 259
Bostadsyta, kvm	1 826	1 826	1 826	1 826
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	436	436	436	491
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 953	10 953	10 953	10 953
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,51	0,72	-
Belåningsgrad, %	42,76	42,51	42,26	41,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	27 671	-	-	27 671
Upplåtelseavgifter	3 918	-	-	3 918
Fond, yttre underhåll	1 104	-	-	1 104
Balanserat resultat	-2 718	-1 093	-	-3 811
Årets resultat	-1 093	1 093	-334	-334
Eget kapital	28 883	0	-334	28 549

MS
SH
TH
J
K

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 811
Årets resultat	<u>-334</u>
Totalt	<u>-4 145</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138
Balanseras i ny räkning	<u>-4 283</u>
	<u>-4 145</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH" and "MS".

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 570	1 587
Rörelseintäkter		0	8
Summa rörelseintäkter		1 570	1 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 224	-1 925
Övriga externa kostnader	7	-105	-162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301	-298
Summa rörelsekostnader		-1 630	-2 385
Rörelseresultat		-60	-790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-283	-303
Summa finansiella poster		-275	-303
Resultat efter finansiella poster		-334	-1 093
Årets resultat		-334	-1 093

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA" and "MS".

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	46 773	47 050
Markanläggningar	10	863	887
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 636</u>	<u>47 937</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>47 636</u>	<u>47 937</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

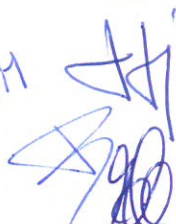
Kund- och avgiftsfordringar		6	46
Övriga fordringar	11	72	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44	44
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>122</u>	<u>170</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 276	1 181
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 276</u>	<u>1 181</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 398</u>	<u>1 352</u>

Summa tillgångar

49 034 49 288

MB
5/11


Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		31 589	31 589
Fond för yttre underhåll		1 104	1 104
Summa bundet eget kapital		32 694	32 694

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 811	-2 718
Årets resultat		-334	-1 093
Summa fritt eget kapital		-4 145	-3 811

Summa eget kapital

28 549 28 883

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		20 000	20 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		282	210
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		64	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	139	181
Summa kortfristiga skulder		485	405

Summa eget kapital och skulder

49 034 49 288

MS
SH
+H
90

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Baggen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	736	737
Årsavgifter, bostäder	797	797
Övriga intäkter	38	62
Summa	1 570	1 595

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	28	34
Fastighetsskötsel	57	0
Snöskottning	21	7
Städning	54	49
Trädgårdsarbete	1	1
Övrigt	0	2
Summa	161	93

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäringsskador	0	14
Reparationer	464	1 170
Summa	464	1 184

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	40	44
Sophämtning	41	47
Uppvärmning	309	364
Vatten	54	47
Summa	444	502

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	34	33
Fastighetsförsäkringar	43	42
Fastighetsskatt	77	68
Kabel-TV	2	3
Summa	156	146

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	6	2
Juridiska kostnader	25	16
Kameral förvaltning	35	36
Konsultkostnader	0	30
Övriga förvaltningskostnader	39	79
Summa	105	162

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	282	303
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	283	303

57 MB

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 410	-3 136
Årets avskrivning	-277	-274
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 687	-3 410
Utgående restvärde enligt plan	46 773	47 050
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 256</i>	<i>14 256</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 779	21 755
Taxeringsvärde mark	51 289	34 504
Summa	77 068	56 259
Not 10, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-299	-275
Årets avskrivning	-24	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-323	-299
Utgående restvärde enligt plan	863	887
Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	9
Skattekonto	72	73
Summa	72	81

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	2	1
Räntor	6	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Summa	44	44

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,27 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,92 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2020-09-30	0,60 %	5 000	5 000
Summa			20 000	20 000

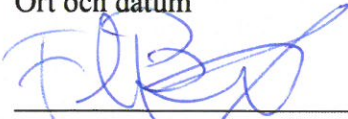
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	4
Förutbetalda avgifter/hyror	127	132
Uppvärmning	0	44
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	139	181

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

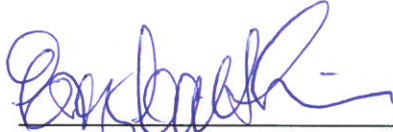
Underskrifter

Stockholm 2020 - 05 - 05

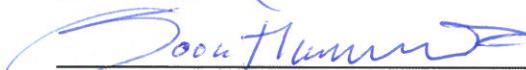
Ort och datum



Fred Brandes
Ordförande




Evy Carlström
Kassör



Soon Hammarström
Sekreterare

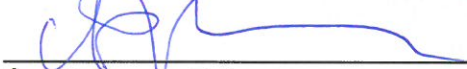


Mikael Björknert
Ledamot



Lars Ljung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 06



Åsa Margareta Zsiga
Revisor

Bokslutsrapport 2019-12-31

för

Brf Baggen 13

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters '13' and '511'.

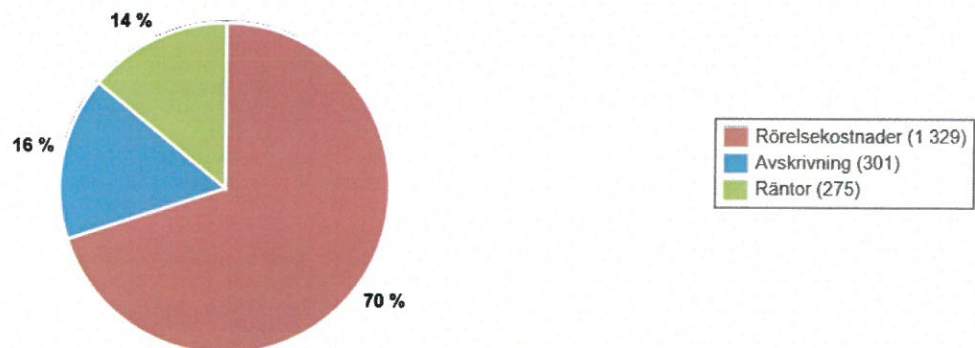
	2019-01-01 - 2019-12-31	Budget 2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1 570	1 724	1 587
Rörelseintäkter	0	6	8
Summa rörelseintäkter	1 570	1 730	1 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	-1 224	-917	-1 925
Övriga externa kostnader	-105	-60	-162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301	-298	-298
Summa rörelsekostnader	-1 630	-1 275	-2 385
Rörelseresultat	-60	455	-790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-283	-281	-303
Summa finansiella poster	-275	-281	-303
Resultat efter finansiella poster	-334	174	-1 093
Årets vinst/förlust	-334	174	-1 093

Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya K regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

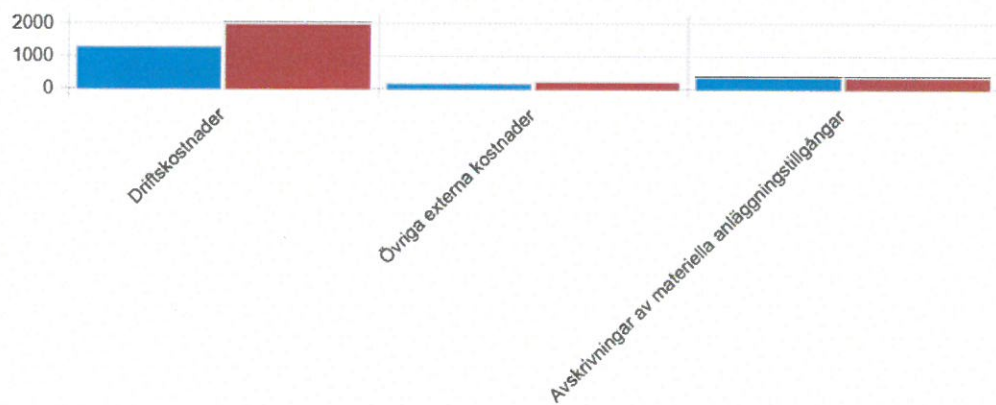
	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 181	1 981
Resultat efter finansiella poster	-334	-1 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	301	298
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-33	-795
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48	-69
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80	64
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	94	-800
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	94	-800
Likvida medel vid årets slut	1 276	1 181

Intäkter

Kostnader



Rörelsekostnader



MS
Stig