

Årsredovisning 2019

BRF BAGGEN 5
769601-6836

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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



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 1996-09-09.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 5 på adressen Roslagsgatan 25 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2294 (varav 108 avser hyresrätter) kvm och 4 lokaler om 274 kvm.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1902.

Förteckning över tidigare gjorda renoveringar:

1939-1940	Ombyggt
1969	Fasadrenovering
	Generellt standardhöjande inredning och utrustning för att uppnå 90-tals standard:
1995-1996	Fönster, 4-glas fönster; Yttertak, nya plåttak; Tvättstuga, ny tvättstuga; Soprum, nytt soprum; Gas, togs bort; El, ny installation; Värme, nya värmepumpar; Vatten, nya stammar; Avlopp, nya stammar och grodor; Ventilation, installation av mekanisk frånluft; Hiss, byte hisslinor, ny hissmaskin; Lägenheter, nya yttskikt, ny köksinredning, ny inredning i hygienrum
2003	Källare, påbörjad inredning av källare till förråd; Källare, byte av tvättmaskin och torkskåp; Förråd på gården
2004	Uppsättning av cykelställ på gården; Renovering av golv på piskbalkong
2006	Källare, inredning av förråd
2007-2008	Inredning av vind till 3 bostadsrättslägenheter; Total omläggning av tak; Renovering av hissar till EU standard; OVK-besiktning; Energibesiktning
2009	Ommålning av trapphus och hisskorgar; Inredning av gården
2011	Montering av balkonger
2013	Renovering av fläktar på taket; Reparation av värmepumpar
2015	Renovering av lokal
2017	OVK-Besiktning påbörjad; Spolning av fastighetens stammar; Installation av fibernät
2018	Byte av 5 takfläktar
2019	OVK-besiktning godkänd. Energideklaration lämnad.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-15.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-05-29.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Föreningen tar ut en administrationsavgift för andrahandsuthyrning. Beloppet uppgår till 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Julia Ekstedt	Ordförande
Malena Lagerhorn	Sekreterare
Eva Heidendahl	Kassör
Carl Jonsvik	Styrelseledamot
Viktor Selleby	Styrelseledamot
Harald Hermansson	Styrelsesuppleant
Marie Shams	Styrelsesuppleant
Tomas Smogner	Styrelsesuppleant

Valberedning

Monty Åkesson och Annika Wallin.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i förening av ordinarie ledamöter

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor
Monty Åkesson Internrevisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB fd Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Teknisk förvaltning ink. fastighetsskötsel	Kasama AB t o m 2019-10-31
Teknisk förvaltning ink. fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB fr o m 2019-11-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av fastighetsskötare till Åkerlunds Fastighetsservice AB fr o m 2019-11-01
- 2019-03-25 omsattes ett av lånen till rörlig ränta med räntesats 0,83 % per 2019-12-31. Det andra lånet omsattes 2019-04-28 också till rörlig ränta med räntesats 0,749% per 2019-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 200 761	2 181 321	2 059 690	2 067 280
Resultat efter fin. poster	462 806	430 075	254 245	-579 474
Soliditet, %	69	68	68	67
Yttre fond	1 295 496	1 204 096	1 112 696	1 021 296
Taxeringsvärde	102 359 000	73 810 000	73 810 000	73 810 000
Bostadsyta, kvm	2 313	2 296	2 296	2 296
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	612	579	581
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 507	6 642	6 814	7 008
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	0,73	0,91	0,92
Belåningsgrad, %	30,42	30,70	31,37	32,13

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	34 818 656	-	-	34 818 656
Upplåtelseavgifter	4 147 689	-	-	4 147 689
Fond, yttre underhåll	1 204 096	-	91 400	1 295 496
Balanserat resultat	-5 787 317	430 075	-91 400	-5 448 642
Årets resultat	430 075	-430 075	462 806	462 806
Eget kapital	34 813 199	0	462 806	35 276 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 448 642
Årets resultat	462 806
Totalt	-4 985 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	111 627
Balanseras i ny räkning	-5 097 463
	-4 985 836

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 200 761	2 181 321
Rörelseintäkter		0	120 298
Summa rörelseintäkter		2 200 761	2 301 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 235 401	-1 357 296
Övriga externa kostnader	8	-170 004	-118 482
Personalkostnader	9	-19 088	-86 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 418	-209 435
Summa rörelsekostnader		-1 640 911	-1 772 103
Rörelseresultat		559 850	529 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 834	12 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-103 878	-112 001
Summa finansiella poster		-97 044	-99 441
Resultat efter finansiella poster		462 806	430 075
Årets resultat		462 806	430 075

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	49 475 532	49 676 064
Maskiner och inventarier	12	63 822	33 530
Summa materiella anläggningstillgångar		49 539 355	49 709 595
Summa anläggningstillgångar		49 539 355	49 709 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 159	92 944
Övriga fordringar	13	50 182	52 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 135	106 381
Summa kortfristiga fordringar		205 476	251 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 423 984	1 080 214
Summa kassa och bank		1 423 984	1 080 214
Summa omsättningstillgångar		1 629 460	1 331 687
Summa tillgångar		51 168 815	51 041 281

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 966 345	38 966 345
Fond för yttre underhåll		1 295 496	1 204 096
Summa bundet eget kapital		40 261 841	40 170 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 448 642	-5 787 317
Årets resultat		462 806	430 075
Summa fritt eget kapital		-4 985 836	-5 357 242
Summa eget kapital		35 276 005	34 813 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 850 000	15 050 000
Övriga långfristiga skulder		247 500	247 500
Summa långfristiga skulder		15 097 500	15 297 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		189 721	326 201
Skatteskulder		9 135	1 965
Övriga kortfristiga skulder		31 903	37 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	364 551	365 395
Summa kortfristiga skulder		795 310	930 582
Summa eget kapital och skulder		51 168 815	51 041 281

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 080 214	740 514
Resultat efter finansiella poster	462 806	430 075
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	216 418	209 435
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	679 224	639 510
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 996	-84 568
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-135 272	158 327
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	589 948	713 268
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-46 178	0
Kassaflöde från investeringar	-46 178	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-373 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-373 568
Årets kassaflöde	343 769	339 700
Likvida medel vid årets slut	1 423 984	1 080 214

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Baggen 5 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	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

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, bostäder	219 466	217 998
Hysesintäkter, lokaler	619 922	603 608
Årsavgifter, bostäder	1 345 956	1 338 234
Övriga intäkter	15 417	141 779
Summa	2 200 761	2 301 619

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	22 850	4 603
Fastighetsskötsel	70 592	61 504
Snöskottning	35 833	28 110
Städning	65 861	56 534
Trädgårdsarbete	9 843	4 468
Övrigt	9 635	11 568
Summa	214 615	166 786

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	155 560	187 069
Summa	155 560	187 069

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	136 964
Summa	0	136 964

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	60 142	60 488
Sophämtning	58 648	55 054
Uppvärmning	423 031	417 816
Vatten	60 201	82 191
Summa	602 022	615 549

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	85 051	83 444
Fastighetsförsäkringar	55 279	52 002
Fastighetsskatt	111 424	104 254
Kabel-TV	11 450	11 227
Summa	263 204	250 927

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1 248	1 746
Kameral förvaltning	64 520	64 228
Konsultkostnader	0	17 242
Revisionsarvoden	12 771	16 053
Styrelsearvoden	72 450	0
Övriga förvaltningskostnader	19 015	19 214
Summa	170 004	118 482

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	0	68 200
Sociala avgifter	19 088	18 690
Summa	19 088	86 890

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	31	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 804	112 001
Övriga räntekostnader	43	0
Summa	103 878	112 001

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 679 734	57 679 734
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 679 734	57 679 734
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 003 670	-7 803 176
Årets avskrivning	-200 532	-200 493
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 204 202	-8 003 670
Utgående restvärde enligt plan	49 475 532	49 676 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 696 000</i>	<i>16 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 209 000	30 457 000
Taxeringsvärde mark	65 150 000	43 353 000
Summa	102 359 000	73 810 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	153 774	153 774
Inköp	46 178	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 952	153 774
Ingående ackumulerad avskrivning	-120 244	-111 302
Avskrivningar	-15 886	-8 941
Utgående ackumulerad avskrivning	-136 130	-120 244
Utgående restvärde enligt plan	63 822	33 530

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	50 182	52 147
Summa	50 182	52 147

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	21 263	21 263
Försäkringspremier	63 494	55 279
Förvaltning	16 528	16 131
Kabel-TV	2 850	2 861
Räntor	0	2 208
Vatten	0	1 617
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 023
Summa	104 135	106 381

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek		0,90 %		6 450 000
Swedbank	2021-03-25	0,83 %	8 800 000	8 800 000
Swedbank	2020-01-28	0,75 %	6 250 000	
Summa			15 050 000	15 250 000

Varav amorteras inom 12 månader

200 000

Mc

[Signature]

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3 728	5 950
Fastighetsskötsel	0	1
Förutbetalda avgifter/hyror	175 079	184 376
Sociala avgifter	22 300	21 400
Uppvärmning	54 988	57 737
Utgiftsräntor	8 931	12 680
Vatten	9 787	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 738	83 250
Summa	364 551	365 395

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	28 486 000	28 486 000
Summa	28 486 000	28 486 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Soppköket har överlåtits till Hagajunction AB per 2020-01-01
- Renovering av trapphus, soprum och hissar har påbörjats.
- Styrelsen har beslutat öka årsavgiften med 5% från 1 april 2020.

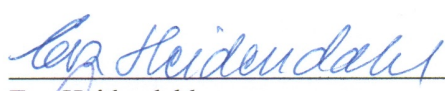
Underskrifter

Stöckholm, 2020 - 03 - 15

Ort och datum



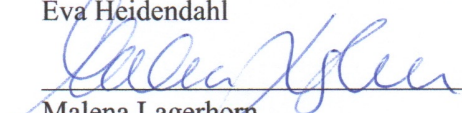
Julia Ekstedt



Eva Heidendahl



Carl Jonsvik

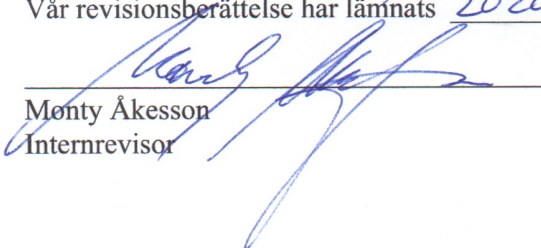


Malena Lagerhorn

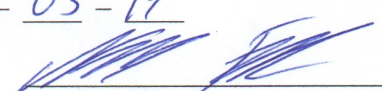


Viktor Selleby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 19



Monty Åkesson
Internrevisor



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor