

Årsredovisning för
Brf Baggen 2
769602-5282

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 2 (769602-5282) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Baggen 2 i Stockholms kommun omfattande adressen Roslagsgatan 19. Bostadsrättsföreningen Baggen 2 fastighet byggdes år 1904. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	lägenheter, bostadsrätt	2139
1	lägenheter, hyresrätt	44
0	lokaler, bostadsrätt	0
5	lokaler, hyresrätt	563

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Huvudsakligen har fastighetsskötseln lagts ut på entreprenad enligt följande:

- För fastighets skötsel har Hansson & Höglunds förvaltning fortsatt anlitas.
- För städning har Fastighetsägarnas städservice fortsatt anlitas.
- Hiss service anlitas fortsatt av S:t Eriks Hiss AB.
- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tak: taket på gatuhuset riktades, ny råspont har lagts, fönsterkupor förstärktes med ny konstruktion, skorstenar renoverades och nytt plåttak monterades.
- Fönster och balkongdörren på vindsvåningen byttes ut. Av någon anledning byttes dessa inte när man vid tidigare tillfälle genomförde byte för samtliga andra bostadsrätter.
- Cykeltak på gården installerades.
- Två ventilations takfläktar byttes och en ny fläkt installerades.
- Lokalen på plan 1 (gatuhuset) som tidigare hyrdes av Gruppera Development AB togs över av Hantera Resurs AB.

Följande åtgärder planeras inför kommande verksamhetsår

MCE
ll MR

- Fortsätta arbetet med inredning av gården
- Ta fram energideklaration för fastigheten.
- Spolning av stammarna.
- Fortsatt arbete med att förstärka underhållsfonden.

Medlemsinformation

Föreningens ekonomi är stabil, men det finns utmaningar de kommande åren. Styrelsen bedömer att underhållsfonden behöver förstärkas genom att öka intäkterna för att kunna möta behovet av större underhållskostnader för kommande 5-15 åren.

Höjning av lokalhyran för en av föreningens hyresgäster har genomförts.

På grund av merkostnader för takomläggningen, upptog föreningen ytterligare ett lån om 1 000 000 kronor. Då hela beloppet inte behövdes tas i anspråk har föreningen återbetalat 500 000 av dessa. Kassan är fortsatt stabil.

En bostadsrättsinnehavare har under sin bostadsrenovering gjort ett olovligt ingrepp i murstocken och anslutit en kamin till en kanal i murstocken som kan vara en ventilationskanal. Styrelsen har krävt återställande av kanalen till sitt ursprungliga skick vid tidpunkten av det olovliga öppnandet av murstocken. Lägenhetsinnehavaren vägrade, och krävde istället via advokat att styrelsen skulle godkänna installationen. Styrelsen har anlitat jurister ifrån Fastighetsägarna för att driva ärendet vidare för BRf Baggen 2 räkning.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 utgjorts av följande personer:

Styrelseledamöter	Maghsoud Ranjbar (omvald) Lina Lindahl (omvald) Inger Danay (ny vald) Björn Winberg (ny vald)
Suppleant	Oskar Sternulf (ny vald) Elisabeth Stenmark (ny vald)
Revisorer	Mussie Calmerfalk Ephrem (omvald) David Stenered (Nyvald)
Valberedning	Andreas Gull (omvald) Staffan Sandström (omvald)

Föreningens firma tecknas av samtliga ordinarie ledamöter i kombination. Samtliga fakturor godkänns genom digital attestering av två personer i styrelsen. Undantag finns för reguljära fakturor på belopp under 10 000 SEK. Dessa sköts av den i styrelsen utsedda ledamot för hantering av löpande fakturor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Löpande frågor sköts till stor del via email.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

ll UR
MCE

Fastigheten byggdes år 1903-1904 och under de senaste åren har följande renoveringar genomförts.

Under 70 och 80-talet genomgick hela fastigheten en omfattande renovering med stambyte, tilläggsisolering, vatten, värme, fönster, m.m.

År	Åtgärd
1998	Taket lades om
1999	Renovering av tvättstuga
2000	Trapphus
2002	Ny fjärrvärmeanläggning
2002	Nya balkonger
2003	Renovering av gårdsmurar
2007	Installation av fastighetsboxar och tidningshållare samt hissrenovering
2008	Målning och renovering av samtliga fönster
2009	Stamspolning av samtliga VA-stammar, stammarna bedöms vara väl underhållna
2013	Installation av bredband, renovering och målning av tak, samt ombyggnation och hyresgästanpassningar av kommersiella lokaler
2014	Renovering ytterdörr
2014	Utbyte av hissdörr på markplan, samt invändig uppfräschning av hisskorg
2014	Renovering av ytskikt entré gatuhuset
2014	Besiktning av putsfasad mot gatan samt hyresgäst
2015	Nya portar i gatuhus, gårdshus och till gårdsinfarten. Styckning av hyreslokal till 1 lokal och en lägenhet som sålts. Stammar spolades i både gårdshus och gatuhus. Ca.11 meter av stammarna i gårdshuset byttes ut.
2016	Bjälklag under gården har rostsanerats, behandlats och stärkts upp för att klara den fukt som finns i marken i området. Renoveringen innebär att fastighetens grund nu har hållbarhet och garantier mot fuktskador. I samband med renoveringen har gårdsytan också förbättrats genom att vissa ljuskupoler tagits bort och ny sten lagts som underlag, skadade ytor har lagats, dörrar bytts ut, etc. Gården fortsätter inredas under 2017. Nya förråd har byggts i källaren till föreningens största lägenheter som tidigare saknat källarförråd.
2017	Det installerades nya automatisk dörröppnare på port 19A och 19B. Två tvättmaskiner och en torktumlare i tvättstugan byttes ut, samt tvättstugan och torkskåpet målades om. Lokalen på gatuplan, som hyrdes av Normalfärger, togs över av JAM Ljud och musik instrument med ca 63 % högre hyra. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) utfördes.
2018	Fasadrenovering och Takomläggning. Omläggning av taket på gatuhuset påbörjades. (Taket på gatusidan riktades, ny råspont har lagts, fönsterkupor förstärktes med ny konstruktion, skorstenar renoverades och nytt plåttak monterades). Putsning av gatufasad, renovering av tre gårdsfasader med tilläggsisolering och gårdsbelysning. Renovering av samtliga gårdsmurar och portalen med ny belysning. Föreningslokalen på ca 50 kvm uthyrdes till Blommans musikservice för 55 000 SEK/år med tillträde 1 januari 2019.
2019	Nya fönster och balkongdörr på vindsvåningen lägenhetsnummer 1602 monterades. Av någon anledning genomfördes inte detta byte vid tidigare tillfälle. Cykeltak på gården installerades. Två ventilations takfläktar byttes och en ny fläkt installerades.

MCE ll NR

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 722	1 635	1 499	1 389
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 323	-4 608	-275	-254
Soliditet (%)	72,6	75,9	94,9	95,3

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 601 742	11 166 339	690 678	-1 180 835	-4 607 826	24 673 300
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-613 732	613 732		
Balanseras i ny räkning				-4 607 826	4 607 826	
Årets resultat					-3 323 283	-3 323 283
Belopp vid årets utgång	18 601 742	11 166 339	76 946	-5 174 929	-3 323 283	21 350 017

MCE ll MR

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 174 929
Årets resultat	-3 323 283
Totalt	<u>-8 498 212</u>
Avsättning till yttre fond	76 946
Uttag ur yttre fond	-76 946
Balanseras i ny räkning	<u>-8 498 212</u>
Summa	-8 498 212

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

MCE el NR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 722 495	1 634 897
Övriga rörelseintäkter		26 977	147 907
Summa rörelseintäkter		1 749 472	1 782 804
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 478 778	-5 877 980
Övriga externa kostnader	4	-6 253	-17 237
Personalkostnader och arvoden	5	-38 673	-29 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 272	-442 279
Summa rörelsekostnader		-4 965 976	-6 367 183
Rörelseresultat		-3 216 504	-4 584 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		627	7 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 407	-31 060
Summa finansiella poster		-106 780	-23 447
Resultat efter finansiella poster		-3 323 284	-4 607 826
Resultat före skatt		-3 323 284	-4 607 826
Årets resultat		-3 323 283	-4 607 826

MCE ll MR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 198 927	28 602 367
Inventarier, maskiner och installationer	7	122 222	161 054
Summa materiella anläggningstillgångar		28 321 149	28 763 421
Summa anläggningstillgångar		28 321 149	28 763 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		109	1 818
Övriga fordringar		-	106 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 441	29 172
Summa kortfristiga fordringar		36 550	137 036
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 066 269	3 597 262
Summa kassa och bank		1 066 269	3 597 262
Summa omsättningstillgångar		1 102 819	3 734 298
SUMMA TILLGÅNGAR		29 423 968	32 497 719

MCE

ll MR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 771 283	29 771 283
Fond för yttre underhåll		76 946	690 678
Summa bundet eget kapital		29 848 229	30 461 961
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 174 929	-1 180 835
Årets resultat		-3 323 283	-4 607 826
Summa fritt eget kapital		-8 498 212	-5 788 661
Summa eget kapital		21 350 017	24 673 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 500 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		358 600	582 610
Skatteskulder		5 220	24 639
Övriga skulder		56 321	40 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 810	177 085
Summa kortfristiga skulder		573 951	824 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 423 968	32 497 719

MCE ll PR

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad fönster	4%	(4%)
Ombyggnad balkonger	1%	(0,5%)
Ombyggnad lokaler	10%	(10%)
Markanläggning asfaltering	4%	(4%)
Installationer fjärrvärme	4%	(4%)
Maskiner, hissmotor	4%	(4%)
Installationer bredband	10%	(10%)
Ombyggnad lokal	6,6%	(6,6%)
Markanläggning gård	2,5%	(2,5%)
Tvättstugeutrustning	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.

MCE^{el} MR

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	759 708	759 711
Hyror	951 175	867 698
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 612	7 488
Övriga hyresintäkter	-	-
	1 722 495	1 634 897

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	36 856	81 039
Städning	44 302	38 038
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 324	38 702
Sotning	-	8 334
Reparationer	249 103	138 236
El	44 313	35 452
Uppvärmning	332 853	324 719
Vatten	49 273	48 392
Sophämtning	59 505	54 359
Försäkringspremie	51 665	50 903
Självrisk	-	49 174
Fastighetsavgift bostäder	46 818	45 458
Fastighetsskatt lokaler	80 480	76 360
Övriga fastighetskostnader	17 942	13 252
Kabel-tv/Bredband/IT	82 077	81 251
Förvaltningsarvode ekonomi	78 510	76 539
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 907
Panter och överlåtelse	11 393	4 624
Juridiska åtgärder	32 750	4 745
Övriga externa tjänster	9 681	7 708
	1 233 845	1 184 192
Underhåll		
Bostäder	-	62 500
Lokaler	4 689	-
Ventilation	18 860	-
Byggnad	2 476	108 770
Tak	402 149	-
Fasader	2 601 417	4 522 518
Fönster	146 933	-
Övrigt	68 409	-
	4 478 778	5 877 980
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 478 778	5 877 980

MIE ll MR

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 519	2 002
Konsultarvode	1 325	-
Besiktnings- och utredningskostnader	-	15 235
Revisionarvode	2 409	-
Summa	6 253	17 237

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	25 000
Sociala kostnader	8 673	4 687
	38 673	29 687

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 376 136	19 376 136
-Ombyggnad	3 819 687	3 819 687
-Mark	6 251 934	6 251 934
-Markanläggning	3 188 929	3 188 929
	32 636 686	32 636 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-4 034 319	-3 630 874
	-403 440	-403 445
	-4 437 759	-4 034 319
Redovisat värde vid årets slut	28 198 927	28 602 367
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 072 000	29 624 000
Mark	63 976 000	43 012 000
	98 048 000	72 636 000
Bostäder	90 000 000	65 000 000
Lokaler	8 048 000	7 636 000
	98 048 000	72 636 000

17CE MR
88

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 353	389 353
	<u>389 353</u>	<u>389 353</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 299	-189 465
-Årets avskrivning enligt plan	-38 832	-38 834
	<u>-267 131</u>	<u>-228 299</u>
Redovisat värde vid årets slut	122 222	161 054

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto Handelsbanken	-	277 896
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 066 269	3 319 366
Summa	1 066 269	3 597 262

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,20%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek		1,45%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek		1,45%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek		1,80%	500 000		
			<u>7 500 000</u>		<u>7 000 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 150 000	9 150 000
Summa ställda säkerheter	9 150 000	9 150 000

MCE ll MR

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

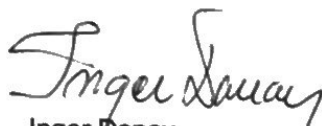
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.


Underskrifter

Stockholm 2020-03-30


Maghsoud Ranjbar


Lina Lindahl


Inger Danay


Björn Winberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-30


Mussie Calmerfalk Ephrem