

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Baggen 3
769609-8867

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	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

d

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Baggen 3 (organisationsnummer: 769609-8867) 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Genomförda större underhålls- samt investeringsåtgärder under året

Under året har inga större renoveringar ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat. Föreningens styrelse jobbar kontinuerligt med att utvärdera fastighetsförbättrande underhålls-, renoverings- samt effektiviseringsåtgärder.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Baggen 3 med adress Roslagsgatan 21, Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus som uppfördes 1904 och som totalrenoverades 1974. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har under verksamhetsåret upplåtit 34 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt. Utöver bostäderna har föreningen upplåtit 6 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret för skadehändelserna brand, inbrott, vatten och glas. Utöver dessa finns försäkring för bland annat maskin, rättsskydd, husbock, ohyra samt styrelseansvar för BRF.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta
38	Bostadslägenheter	2.164 m ²
6	Lokaler	567 m ²

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 91 341 000 kr, varav mark utgör 61 811 000 kr samt byggnader 29 530 000 kr.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Injustering av värmesystem
2018	Renovering av gårdsmuren
2018	Renovering av barnvagnsrum
2017	OVK
2016	Balkonger
2014	Hissrenovering
2013	Säkerhetsdörrar inkl. postboxar
2013	Balkonger
2012/2013	Trapphusrenovering
2012	Utvändig fönsterrenovering
2012	Balkonger
2009	Balkonger
2007	Ventilation källare
2006	Fasadrenovering
2006	Tak-, taktsäkerhet- och fönsterrenovering
2005/2006	Cirkulationspump värme/vatten
2005/2006	Badrum, hyreslägenheter
2005/2007	Taktsäkerhet

Lägenheter och lokaler

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 45 st. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-08. På stämman deltog 8 medlemmar, varav 8 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Klas Modin	Ordförande
Daniel Bragman	Ledamot
Patric Grimhall	Ledamot
Julia Swartling	Ledamot
Michelle Ekqvist	Ledamot
Lina Khaled	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisor

Revisor är Lennart Klingberg Future AB, valda vid föreningsstämman.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna för föreningens medlemmar minskade den 1 januari 2019 med c. 10% för samtliga medlemmar. Hyresintäkterna från hyresrätter och lokaler ökade med sammanlagt 5.80 % från föregående år. Lokalhyrorna är indexreglerade.

Lån

Föreningens lån uppgick per 2019-12-31 till 7 850 000 kr.

Likvida medel

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets slut till 1 724 196 kr, vilket alltså är en hög nivå.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 221	2 253	2299	2296
Resultat efter fin. poster (tkr)	277	-1 146	185	353
Soliditet (%)	85,4	84,7	73,5	73,2

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	40 093 542	11 857 494	792 964	-3 660 010	-1 145 555	47 938 435
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			203 067	-203 067		
Balanseras i ny räkning				-1 145 555	1 145 555	
Årets resultat					277 244	277 244
Belopp vid årets utgång	40 093 542	11 857 494	996 031	-5 008 632	277 244	48 215 679

2

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 008 632
Årets resultat	<u>277 244</u>
Totalt	-4 731 388
Avsättning till yttre fond	274 023
Uttag ur yttre fond	-215 698
Balanseras i ny räkning	<u>-4 789 713</u>
Summa	-4 731 388

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	2 221 374	2 253 047
Övriga rörelseintäkter	3	76	4 243
Summa rörelseintäkter		2 221 450	2 257 290
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 456 555	-2 587 025
Övriga externa kostnader	5	-44 060	-129 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 540	-321 540
Summa rörelsekostnader		-1 822 155	-3 038 467
Rörelseresultat		399 295	-781 177
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	7 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 191	-371 810
Summa finansiella poster		-122 051	-364 378
Resultat efter finansiella poster		277 244	-1 145 555
Resultat före skatt		277 244	-1 145 555
Skatter			
Årets resultat		277 244	-1 145 555

2

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	54 702 600	55 024 140
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 702 600	55 024 140
Summa anläggningstillgångar		54 702 600	55 024 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 786	31 144
Skattekonto		948	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 602	25 262
Summa kortfristiga fordringar		37 336	56 643
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 724 196	1 501 428
Summa kassa och bank		1 724 196	1 501 428
Summa omsättningstillgångar		1 761 532	1 558 071
SUMMA TILLGÅNGAR		56 464 132	56 582 211

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		51 951 036	51 951 036
Fond för yttre underhåll		996 031	792 964
Summa bundet eget kapital		52 947 067	52 744 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 008 632	-3 660 010
Årets resultat		277 244	-1 145 555
Summa fritt eget kapital		-4 731 388	-4 805 565
Summa eget kapital		48 215 679	47 938 435
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 850 000	8 274 999
Summa långfristiga skulder		7 850 000	8 274 999
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 075	106 864
Skatteskulder		10 004	6 491
Övriga skulder		29 050	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 324	255 422
Summa kortfristiga skulder		398 453	368 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 464 132	56 582 211

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Postboxar	5%	(5%)

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.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 143 853	1 232 432
Hyror	1 070 780	1 012 423
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 741	8 192
	<u>2 221 374</u>	<u>2 253 047</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	76	
Återbet el Fortum	-	4 243
Summa	<u>76</u>	<u>4 243</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	131 114	84 564
Städning	75 969	80 848
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 967	-
Trädgårdsskötsel	435	-
Snöröjning	16 270	28 777
Sotning	-	1 113
Reparationer	108 850	133 568
El	160 385	158 835
Uppvärmning	314 633	308 515
Vatten	33 557	99 023
Sophämtning	42 463	78 267
Försäkringspremie	50 864	50 423
Fastighetsavgift bostäder	52 326	50 806
Fastighetsskatt lokaler	63 410	54 890
Övriga fastighetskostnader	30 287	744 682
Kabel-tv/Bredband/IT	8 844	8 686
Förvaltningsarvode ekonomi	81 574	79 512
Panter och överlåtelse	6 743	11 148
Juridiska åtgärder	13 925	43 988
Övriga externa tjänster	14 241	16 194
	<u>1 240 857</u>	<u>2 033 839</u>
Bostäder	-	23 254
Värme	-	284 588
Övrigt	215 698	245 344
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 456 555</u>	<u>2 587 025</u>

d

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 247	1 127
Konsultarvode	30 313	116 275
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	44 060	129 902

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	23 208 964	23 208 964
- Ombyggnad	9 679 385	9 679 385
- Markanläggning	72 250	72 250
	<u>32 960 599</u>	<u>32 960 599</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 768 068	-2 446 528
- Årets avskrivning byggnad	-232 092	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 448	-89 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 089 608</u>	<u>-2 768 068</u>
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2009	-1 135 505	-1 135 505
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2012	-493 624	-493 624
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2013	-130 550	-130 550
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2016	-1 125 523	-1 125 523
	<u>-2 885 202</u>	<u>-2 885 202</u>
Mark	<u>27 716 811</u>	<u>27 716 811</u>
Summa byggnader och mark	54 702 600	55 024 140
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 530 000	25 983 000
Mark	61 811 000	41 706 000
	<u>91 341 000</u>	<u>67 689 000</u>
Bostäder	85 000 000	62 200 000
Lokaler	6 341 000	5 489 000
	<u>91 341 000</u>	<u>67 689 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>29 305</u>	<u>29 305</u>
	29 305	29 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-29 305</u>	<u>-29 305</u>
	-29 305	-29 305
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Sparkonto	1 725	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 722 471</u>	<u>1 499 703</u>
Summa	1 724 196	1 501 428

2

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,18%	925 000		925 000
Stadshypotek		1,50%	4 000 000		4 000 000
Nordea Hypotek AB		1,7%	2 925 000		2 925 000
Nordera Hypotek AB				-424 999	424 999
			7 850 000		8 274 999

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	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

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 - -

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-20


Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB
AV föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Baggen 3 i Stockholm

Organisationsnummer 769609-8867

Jag har granskat årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Baggen 3 i Stockholm Organisationsnummer **769609-8867** för räkenskapsåret **2019-01-01 - 2019-12-31**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalande nedan.

Årsredovisning har upprättats i enlighet med lag om årsredovisning i bostadsrättsförening och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelse är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Jonstorp den 2020-04-20


.....
Lennart Klingberg
Revisor