

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Baggen 3**  
769609-8867

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Baggen 3 (organisationsnummer: 769609-8867) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

## 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 föreningen renoverat den norra gårdsmuren samt upprättat ett barnvagnsrum.

### 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. Under 2018 har två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter vilket gör att antalet hyresrätter vid årets slut uppgår till 4.

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 <sup>2</sup>
6	Lokaler	567 m <sup>2</sup>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 67 689 000 kr, varav mark utgör 41 706 000 kr samt byggnader 25 983 000 kr.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 7 lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar uppgår till 46 vid årets slut. En lokal har bytt hyresgäst under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 46 st. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. På stämman deltog 9 medlemmar, varav 9 röstberättigade.

## Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Ola Espelund	Ordförande
Klas Modin	Ledamot
Daniel Bragman	Ledamot
Patric Grimhall	Ledamot
Julia Swartling	Ledamot
Charlotte Hansson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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 har under året varit oförändrade och hyresintäkterna från hyresrätter och lokaler ökade med sammanlagt 1,36 % från föregående år. Lokalhyrorna är indexreglerade.

### **Lån**

Föreningens lån uppgick per 2018-12-31 till 8 274 999 kr.

### **Likvida medel**

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets slut till 1 501 428 kr, vilket alltså är en hög nivå.

### Flerårsöversikt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 253	2299	2296	2309
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 146	185	353	231
Soliditet (%)	84,7	73,5%	73,2%	71,7%

### 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	38 371 717	6 504 319	589 897	-3 641 621	184 678	42 008 990
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			203 067	-203 067		
Balanseras i ny räkning				184 678	-184 678	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 721 825	5 353 175				7 075 000
Årets resultat					-1 145 555	-1 145 554
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 093 542</b>	<b>11 857 494</b>	<b>792 964</b>	<b>-3 660 010</b>	<b>-1 145 555</b>	<b>47 938 436</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-3 660 010
Årets resultat	-1 145 555
Totalt	<u>-4 805 565</u>
Avsättning till yttre fond	203 067
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-5 008 632</u>
	<b>-4 805 565</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 253 047	2 299 118
Övriga rörelseintäkter	3	4 243	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 257 290</u>	<u>2 299 118</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 587 025	-1 344 348
Övriga externa kostnader	5	-129 902	-21 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 540	-321 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 038 467</u>	<u>-1 687 676</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-781 177</u>	<u>611 442</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 400	6 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 810	-433 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-364 378</u>	<u>-426 764</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 145 555</u>	<u>184 678</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 145 555</u>	<u>184 678</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 145 555</u>	<u>184 678</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	55 024 140	55 345 680
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 024 140	55 345 680
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		55 024 140	55 345 680
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		31 144	-
Skattekonto		237	6 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 262	25 162
Summa kortfristiga fordringar		56 643	31 776
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		1 501 428	1 805 272
Summa kassa och bank		1 501 428	1 805 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 558 071	1 837 048
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 582 211	57 182 728



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 951 036	44 876 036
Fond för yttre underhåll		792 964	589 897
Summa bundet eget kapital		52 744 000	45 465 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 660 010	-3 641 621
Årets resultat		-1 145 555	184 678
Summa fritt eget kapital		-4 805 565	-3 456 943
<b>Summa eget kapital</b>		47 938 435	42 008 990
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 274 999	14 775 000
Summa långfristiga skulder		8 274 999	14 775 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		106 864	19 309
Skatteskulder		6 491	15 434
Övriga skulder		-	24 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 422	339 175
Summa kortfristiga skulder		368 777	398 738
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 582 211	57 182 728

## 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%)
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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 232 432	1 213 560
Hyror	1 012 423	1 078 619
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 192	6 939
	<b>2 253 047</b>	<b>2 299 118</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt, återbet el Fortum	4 243	-
<b>Summa</b>	<b>4 243</b>	<b>-</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	84 564	93 224
Städning	80 848	81 900
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	32 435
Snöröjning	28 777	20 277
Sotning	1 113	-
Reparationer	133 568	156 505
El	158 835	129 344
Uppvärmning	308 515	311 879
Vatten	99 023	-73 937
Sophämtning	78 267	98 520
Försäkringspremie	50 423	49 123
Fastighetsavgift bostäder	50 806	49 970
Fastighetsskatt lokaler	54 890	54 890
Övriga fastighetskostnader	744 682	24 013
Kabel-tv/Bredband/IT	8 686	8 525
Förvaltningsarvode ekonomi	79 512	77 352
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	925
Panter och överlåtelser	11 148	10 903
Juridiska åtgärder	43 988	-
Övriga externa tjänster	16 194	15 563
	<b>2 033 839</b>	<b>1 141 411</b>
Bostäder	23 254	-
Tvättstuga	-	60 250
VA/Sanitet	-	54 363
Värme	284 588	-
Ventilation	-	88 324
Övrigt	245 344	-
	<b>2 587 025</b>	<b>1 344 348</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>		

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 127	1 338
Konsultarvode	116 275	7 950
Revisionarvode	12 500	12 500
<b>Summa</b>	<b>129 902</b>	<b>21 788</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
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		-2 124 988
- Årets avskrivning byggnad	-232 092	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 448	-89 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-321 540</u>	<u>-2 446 528</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>
<b>Mark</b>	<u>27 716 811</u>	<u>27 716 811</u>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>57 470 668</b>	<b>55 345 680</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	25 983 000	25 983 000
Mark	41 706 000	41 706 000
	<u>67 689 000</u>	<u>67 689 000</u>
Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	5 489 000	5 489 000
	<u>67 689 000</u>	<u>67 689 000</u>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 305	29 305
	<u>29 305</u>	<u>29 305</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 305	-29 305
	<u>-29 305</u>	<u>-29 305</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Sparkonto	1 725	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>1 499 703</u>	<u>1 803 547</u>
<b>Summa</b>	<b>1 501 428</b>	<b>1 805 272</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Nordea		3,70%		-9 850 000	9 850 000
Stadshypotek		0,93%	925 000		925 000
Stadshypotek		1,50%	4 000 000		4 000 000
Nordea Hypotek AB		1,7%	2 925 000		
Nordera Hypotek AB		0,35%	424 999		
			<b>8 274 999</b>		<b>14 775 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## **Underskrifter**

Stockholm 2019 - -

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB  
AV föreningen vald revisor