

# Årsredovisning

för

## Brf Baggen 13

716421-1190

Räkenskapsåret

2017

MB  
2017  
10  
20  
20

Styrelsen för Brf Baggen 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål:

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar, om inget annat särskilt avtalats, för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen är ett s.k. privat- bostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-09-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-22 och uppdaterades och kompletterades år 2016. Nuvarande stadgar registrerades 2016-12-01 hos Bolagsverket.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Baggen 16 byggdes 1907 och har värdeår 1992. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 465 kvm varav 1 830 kvm utgör lägenhetsyta och 635 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1208 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter varav 1 st lägenhet har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 32 st och vid årets slut 31 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st. lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Servicespecialisten Bilverkstad	518 kvm	2019-08-31
Frisörsalong	49 kvm	2019-09-30
Försäljning av antikviteter	32 kvm	2020-09-30
Kontorsverksamhet	30 kvm	2020-05-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

MS 1  
TH  
TO  
OR  
9/14

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En fläkt har installerats i barnvagnsförrådet, bekostad av hyresgästen Meca. Efter installationen har föreningen tagit initiativ till tätningsarbeten i källaren.
- Återkommande förhandlingar med Meca angående luft- och bullerstörningar. Föreningen har varit i kontakt med jurist och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen
- Murar på innergårdarna har renoverats
- Avropstal med ny snöskottningsfirma har tecknats
- Ventiler i källaren har bytts ut.
- Efter upptäckten att råttor återkommit i källaren har Anticimex tillkallats, och de har kommit för att sanera vid flera tillfällen.
- Hemsidan har genomgått en översyn och uppdaterats
- Samtliga lås har bytts ut och nya nycklar Dito.
- Efter ett inbrott i lilla toaletten vid entrén (dec 2017) så har låset bytts ut och stålkanter monterats på flera dörrlister.
- Omfattande ventilationsarbeten har genomförts i gårdshuset
- 2017-10-03 löpte hälften av föreningens lån (10 miljoner SEK). Styrelsen beslöt att binda hälften av dessa lån (dvs 5 miljoner SEK) på 5 år.

### Medlemsinformation

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Olof Rise	Ordförande
Evy Carlström	Kassör (från och med 2017-12-04)
Anders Orrenius	Sekreterare
Mikael Björknert	Ledamot
Lars Ljung	Ledamot
Hans Carlström	Suppleant
Ola Billstein	Suppleant

Fram till 2017-05-17 bestod styrelsen av:

Fred Brandes	Ordförande
Linda Perica	Kassör
Maja Siösteen	Sekreterare
Philip Ericsson	Ledamot
Anders Orrenius	Ledamot

Revisor har varit Åsa Zsiga.

Valberedning Andreas Zsiga

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-17. (Extra stämma hölls den 2017-12-04). Nästa ordinarie föreningsstämma är maj 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

ms.  
17  
10  
02  
gju

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 259 000 kr varav 34 504 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 52 000 000 kr samt lokaler  
4 259 000 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under  
2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande  
tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 565 256	1 571 617	1 665 921	1 696 891
Resultat efter fin.poster	-438 897	93 177	321 832	31 870
Soliditet	60	60	60	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	435	435	490	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 929	10 929	10 929	10 929
Eikostnad/kvm totalyta	16	14	11	11
Värmekostnad/kvm totalyta	142	130	122	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	16	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	56	56	56	56

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 671 428	3 918 027	829 221	-2 097 395	93 177	30 414 458
Reservering yttre fond			137 631	-137 631		0
Disposition av föregående års resultat:				93 177	-93 177	0
Årets resultat					-438 897	-438 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 671 428</b>	<b>3 918 027</b>	<b>966 852</b>	<b>-2 141 849</b>	<b>-438 897</b>	<b>29 975 561</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 004 218
reservering yttre fond	-137 631
årets förlust	-438 897
	<b>-2 580 746</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 580 746
	<b>-2 580 746</b>

MM  
+H  
to  
O  
JL

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MD  
H  
TO  
@  
gbl

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 565 256	1 571 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 565 256</b>	<b>1 571 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 508 649	-976 652
Övriga externa kostnader	3	-54 225	-61 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 734	-297 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 860 608</b>	<b>-1 335 551</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-295 352</b>	<b>236 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 562	-143 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-143 545</b>	<b>-142 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-438 897</b>	<b>93 177</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-438 897</b>	<b>93 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-438 897</b>	<b>93 177</b>

my  
TH  
TO  
or  
2016

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	48 234 254	48 531 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 234 254</b>	<b>48 531 988</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 234 254</b>	<b>48 531 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		65 412	49 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 083	37 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 495</b>	<b>87 480</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 980 959	2 067 021
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 980 959</b>	<b>2 067 021</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 082 454</b>	<b>2 154 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 316 708</b>	<b>50 686 489</b>

MS  
TH  
TO  
ca  
9/6

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

27 671 428

27 671 428

Upplåtelseavgifter

3 918 027

3 918 027

Fond för yttre underhåll

966 852

829 221

**Summa bundet eget kapital**

**32 556 307**

**32 418 676**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 141 849

-2 097 395

Årets resultat

-438 897

93 177

**Summa fritt eget kapital**

**-2 580 746**

**-2 004 218**

**Summa eget kapital**

**29 975 561**

**30 414 458**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

20 000 000

20 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 000 000**

**20 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

82 504

86 974

Övriga skulder

32 304

24 340

Förutbetalda avgifter och hyror

134 574

80 203

Upplupna kostnader

8

91 765

80 514

**Summa kortfristiga skulder**

**341 147**

**272 031**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**50 316 708**

**50 686 489**

MB  
H  
70  
86



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Markanläggning	50 år
Källare	50 år
Elanläggning	20 år

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	796 799	796 799
Hysesintäkter lokaler	134 385	163 240
Hysesintäkter lokaler, moms	589 807	553 485
Deb. fastighetsskatt	537	0
Hysesintäkt bredband	34 720	33 480
Pantförskrivningsavgift	891	1 776
Överlåtelseavgift	1 120	1 108
Administrativ avgift	0	100
Andrahandsuthyrning	0	2 596
Öres- och kronutjämning	23	33
Återbetaln. all Framtid	6 975	9 000
Övriga rörelseintäkter	0	10 000
	<b>1 565 257</b>	<b>1 571 617</b>

MB  
17  
10  
02  
20

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	-17 693	40 757
Städning grundavtal	44 623	44 173
Städning extradebiteringar	1 853	2 052
Rengöring/sanering	0	17 907
Sotning	4 299	9 907
Övr. besiktn./kontroller	0	3 701
Hiss serviceavtal	11 663	11 435
Tvättstuga	573	0
Källarutrymme	1 654	0
Vind	0	15 580
Dörrar och lås	9 399	22 122
Övriga gemensamma utrymmen	28 743	0
VA	167 188	22 690
Värme	45 547	0
Ventilation	520 351	48 350
El	0	8 452
Hissar	10 606	8 763
Portar	573	34 119
Tak	8 285	96 819
Fasader	9 554	0
Fönster	3 057	1 552
Balkonger	9 996	0
Gård	6 899	6 151
Övriga rep./underhåll	8 628	0
Elavgifter	39 864	35 593
Uppvärmning	350 350	321 198
Vatten	44 605	42 033
Sophämtning	22 769	16 558
Grovsopor	30 903	25 139
Fastighetsförsäkring	40 713	38 230
Kabel-tv	3 197	3 026
Bredband	32 874	33 754
Fastighetsskatt	42 590	42 590
Kommunal fastighetsavgift	24 985	24 092
Justering fast.skatt/avgift	0	-91
	<b>1 508 648</b>	<b>976 652</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4 541	466
Hemsida	597	0
Administration, kontorsmaterie	1 172	2 176
Styrelseomkostnader	3 492	4 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 027	33 786
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	4 680
Konsultarvoden	0	7 834
Bankkostnader	1 923	1 611
Medlems- och föreningsavgifter	4 350	4 350
Trivselkostnader	3 123	2 262
	<b>54 225</b>	<b>61 165</b>

ms.  
H  
T  
ca  
gld

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 389 225	37 389 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 389 225</b>	<b>37 389 225</b>
Ingående avskrivningar	-3 113 436	-2 815 702
Årets avskrivningar	-297 734	-297 734
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 411 170</b>	<b>-3 113 436</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 978 055</b>	<b>34 275 789</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 755 000	21 755 000
Taxeringsvärden mark	34 504 000	34 504 000
	<b>56 259 000</b>	<b>56 259 000</b>
Bokfört värde byggnader	33 978 055	34 275 789
Bokfört värde mark	14 256 198	14 256 198
	<b>48 234 253</b>	<b>48 531 987</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	13 879	12 955
Förutbetald snöröjning	0	2 686
Förutbetald kabel-tv	805	794
Förutbetald bredband	8 144	8 440
Förutbetald medlemsavgift	4 350	4 350
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 905	8 757
	<b>36 083</b>	<b>37 982</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,27	2020-09-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	0,78	2018-09-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	0,40	2022-12-30	10 000 000	10 000 000
			<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

M3,  
A/H  
10  
OR  
Lob

Not 8 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	3 770	3 629
Upplupen kostnad värme	54 357	48 693
Upplupen kostnad sopor	0	1 110
Upplupen kostnad grovsopor	2 352	0
Upplupen räntekostnad	27 590	27 083
Upplupen kostnad städning	3 696	0
	<b>91 765</b>	<b>80 515</b>

Stockholm den 23/5 2018



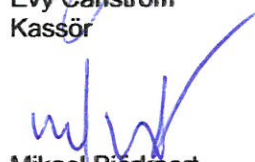
Olof Rise  
Ordförande



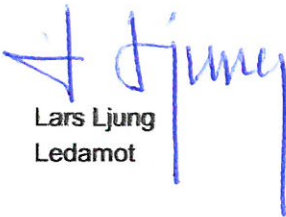
Evy Carlström  
Kassör



Anders Orrenius  
Sekreterare



Mikael Björkner  
Ledamot



Lars Ljung  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2018



Asa Zsiga  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Baggen 13  
Organisationsnummer 716421-1190

Jag har granskat årsredovisningen räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Baggen 13 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

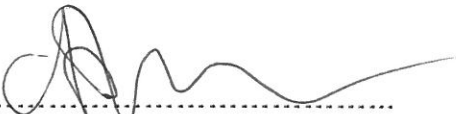
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2018-05-23

  
-----  
Åsa Zsiga