

Årsredovisning 2021

BRF BAGGEN 13

716421-1190



 nabo

*A. S.
M. A.
13*

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGGEN 13

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



Handwritten signatures:
A. S.
M.
A.
JB

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct signatures: one at the top right, one in the middle, and one at the bottom left of the signature area.

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 1989-09-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-22 som uppdaterades och kompletterades år 2016. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 hos Bolagsverket.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 13 på adressen Roslagsgatan 13 i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 826 kvm och 4 lokaler om 629 kvm. Tomtytan är 848 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Servicespecialisten Bilverkstad AB	518 kvm	2026-10-31
Frisör George Azar	49 kvm	2022-09-30*
Antikhandel Heinz Spindler	32 kvm	2023-09-30
Penny´s Dog Spa	30 kvm	2023-08-31

* Hyreskontraktet är uppsagt per slutdatum för omförhandling av hyra. Ärendet ligger hos hyresnämnden.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.



STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fred Brandes	Ordförande
Axel Cronstedt	Kassör
Martina Amato	Sekreterare
Jakob Brundin	Styrelseledamot
Johan Ahlberg	Styrelseledamot
Anders Orrenius	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Andreas Zsiga.
Wanda Throne-Holst

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Åsa Margareta Zsiga Revisor

LEDARE FÖR ARBETSGRUPPER:

Rebecka Orrenius - Städning av trapphus
Christian Amato - Belysning gemensamma utrymmen och gård
Christian Amato - Värmecentralen
Emma Wall Mattson - Gårdarna
Hannes Sjöblad - Tvättstugan
Wanda Throne Holst - Soprummet
Annette Lyth Brand - Hemsidan

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021 Tak säkerheten uppgaderades för att efterfölja de säkerhetskrav/bransch rekommendationer/lagkrav som finns.

PLANERADE UNDERHÅLL

2022 Ny underhållsplan skall göras med hjälp av extern part. Se även Not 17.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Rådrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har god ekonomi och redovisar resultatmässig vinst och positiva kassaflöden.

Föreningens lån om 10 miljoner vilket löpte ut per 2021-09-30, skrevs om med 1 års bindningstid med ränta 0,38% hos Nordea Hypotek AB.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga avtalsförändringar har skett

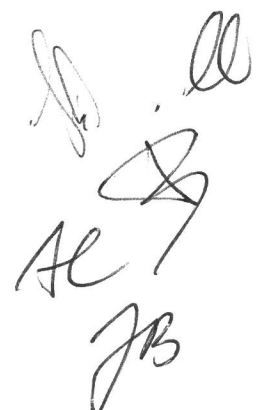
ÖVRIGA UPPGIFTER

Under november 2021 förlängdes hyresavtalet med MECA till och med 2026-10-31 med krav på förbättringsåtgärder av MECA specificerat i bilaga till hyreskontraktet.

Hyreskontraktet med Frisör George Azar har sagts upp per slutdatum 2022-09-30 för omförhandling av hyran. Ärendet ligger hos hyresnämnden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Handwritten signatures and initials, including 'AC' and 'JB'.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 906	1 606	1 570	1 587
Resultat efter fin. poster	239	17	-334	-1 093
Soliditet, %	59	58	59	59
Yttre fond	1 325	1 242	1 104	1 104
Taxeringsvärde	77 068	77 068	77 068	56 259
Bostadsyta, kvm	1 826	1 826	1 826	1 826
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	491	436	436
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 953	10 953	10 953	10 953
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,37	1,41	1,51
Belåningsgrad, %	43,27	43,01	42,76	42,51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	27 671	-	-	27 671
Upplåtelseavgifter	3 918	-	-	3 918
Fond, yttre underhåll	1 242	-	82	1 325
Balanserat resultat	-4 283	17	-82	-4 348
Årets resultat	17	-17	239	239
Eget kapital	28 566	0	239	28 805

RESULTATDISPOSITION

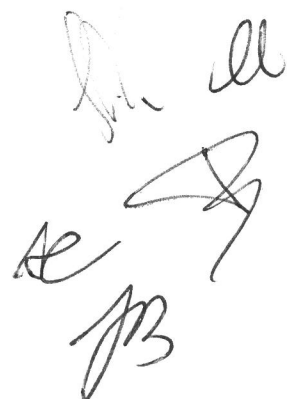
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 348
Årets resultat	239
Totalt	<u>-4 109</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138
Att från yttre fond i anspråk ta	-150
Balanseras i ny räkning	-4 097
	<u><u>-4 109</u></u>

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 906	1 606
Rörelseintäkter		4	55
Summa rörelseintäkter		1 910	1 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 072	-995
Övriga externa kostnader	8	-72	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301	-301
Summa rörelsekostnader		-1 444	-1 369
RÖRELSERESULTAT		466	292
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-227	-274
Summa finansiella poster		-227	-274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239	17
ÅRETS RESULTAT		239	17



Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 219	46 496
Markanläggningar	11	816	839
Summa materiella anläggningstillgångar		47 034	47 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 034	47 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	59
Övriga fordringar	12	77	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43	45
Summa kortfristiga fordringar		137	176
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 048	1 498
Summa kassa och bank		2 048	1 498
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 185	1 674
SUMMA TILLGÅNGAR		49 219	49 009

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 589	31 589
Fond för yttre underhåll		1 325	1 242
Summa bundet eget kapital		32 914	32 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 348	-4 283
Årets resultat		239	17
Summa fritt eget kapital		-4 109	-4 266
SUMMA EGET KAPITAL		28 805	28 566
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	10 000
Övriga långfristiga skulder		30	30
Summa långfristiga skulder		30	10 030
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000	10 000
Leverantörsskulder		123	119
Skatteskulder		7	1
Övriga kortfristiga skulder		67	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	187	221
Summa kortfristiga skulder		20 384	10 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 219	49 009



Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Baggen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	1-5 %
Markanläggningar	2 %

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.

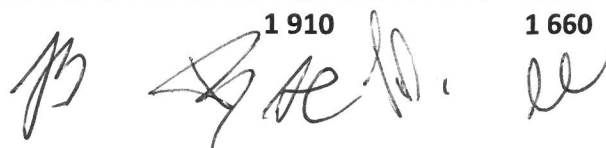
Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	815	731
Intäktssreduktion	-5	-75
Årsavgifter, bostäder	1 054	896
Övriga intäkter	46	107
Summa	1 910	1 660



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	14	22
Fastighetsskötsel	0	1
Snöskottning	19	3
Städning	56	55
Trädgårdsarbete	9	4
Övrigt	45	17
Summa	143	102

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	133	186
Tak	143	0
Summa	276	186

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
MEKA	7	55
Summa	7	55

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	54	35
Sophämtning	64	44
Uppvärmning	311	363
Vatten	56	52
Summa	484	494

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	34	34
Fastighetsförsäkringar	46	42
Fastighetsskatt	78	78
Kabel-TV	3	4
Summa	162	158



NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	7
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	37	37
Konsultkostnader	0	2
Övriga förvaltningskostnader	28	26
Summa	72	73

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	227	274
Summa	227	274

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 964	-3 687
Årets avskrivning	-277	-277
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 241	-3 964
Utgående restvärde enligt plan	46 219	46 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	14 256	14 256
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 779	25 779
Taxeringsvärde mark	51 289	51 289
Summa	77 068	77 068

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-346	-323
Årets avskrivning	-24	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-370	-346
Utgående restvärde enligt plan	816	839

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	5	0
Skattekonto	72	72
Summa	77	72

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	17	16
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9
Summa	43	45

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2021-09-30	0,43 %		5 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,85 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,43 %		5 000
Nordea	2022-09-30	0,38 %	10 000	
Summa			20 000	20 000

Varav kortfristig del

20 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	10	4
Förutbetalda avgifter/hyror	161	159
Städning	5	5
Uppvärmning	0	42
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	187	221

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000



NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen håller på att upphandla en entreprenör för framtagande av ny underhållsplan. Detta för att få en mer professionell kostnadsbild och tidsplan över de underhåll/åtgärder som behöver göras i fastigheten.

Underskrifter

Breckson, 2022 - 05 - 02

Ort och datum



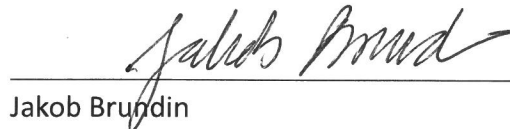
Fred Brandes
Ordförande



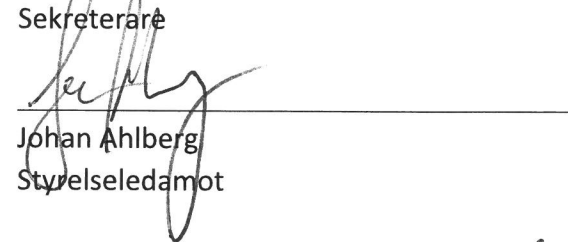
Axel Cronstedt
Kassör



Martina Amato
Sekreterare



Jakob Brundin
Styrelseledamot



Johan Ahlberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 09



Åsa Margareta 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 2021. 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.

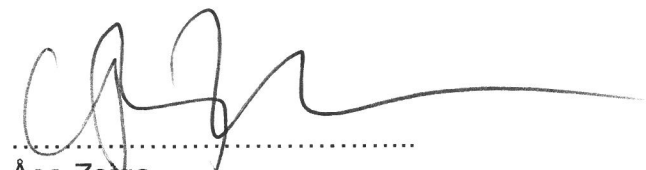
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 ersättningsskyldig 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2022-05-09



.....
Åsa Zsiga

Bokslutsrapport 2021-12-31

Brf Baggen 13



RESULTATRÄKNING

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	1 906	1 606
Rörelseintäkter	4	55
Summa rörelseintäkter	1 910	1 660
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-1 065	-940
Övriga externa kostnader	-72	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301	-301
Summa rörelsekostnader	-1 437	-1 314
Rörelseresultat	473	347
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-227	-274
Summa finansiella poster	-227	-274
Resultat efter finansiella poster	246	72
Årets vinst/förlust	246	72
Planerade underhåll	-7	-55
Resultat med planerade underhåll	239	17

Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya K regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

KASSAFLÖDE

2021-01-01 - 2020-01-01 -
2021-12-31 2020-12-31

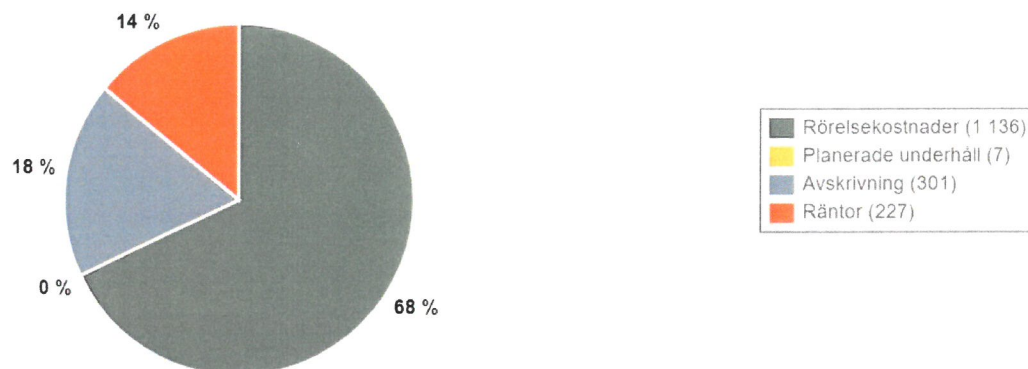
Likvida medel vid årets början	1 498	1 276
Resultat efter finansiella poster	239	17
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	301	301
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	539	318
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39	-54
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29	-71
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	550	193
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	30
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	30
ÅRETS KASSAFLÖDE	550	223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 048	1 498

GRAFISK PRESENTATION

2021-01-01 - 2021-12-31

Belopp inom parantes i Tkr

Kostnader



Rörelsekostnader

