

Årsredovisning 2022

BRF BAGGEN 13

716421-1190



 nabo

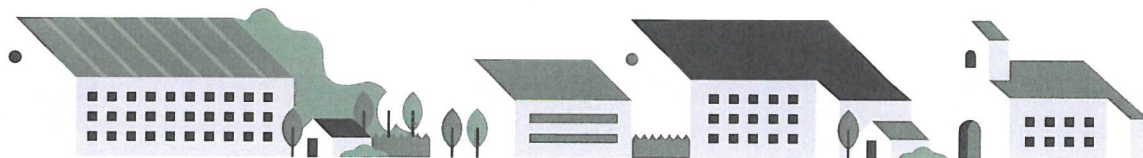
[Handwritten signatures in blue ink]

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGGEN 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



[Handwritten signatures in blue ink]

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.

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
Servicpecialisten Bilverkstad AB	518 kvm	2026-10-31
Frisör George Azar	49 kvm	2025-09-30*
Ny - AEX Aesthetic expert	32 kvm	2026-03-31
Penny's Dog Spa	30 kvm	2023-08-31

* Hyreskontraktet är förlängt med tre år med ny hyra efter förhandlingar med hyresnämnden

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fred Brandes	Ordförande
Zdenko Jevtic	Kassör
Martina Amato	Sekreterare
Jakob Brundin	Styrelseledamot
Johan Ahlberg	Styrelseledamot (tom 2022-12)
Annette Lyth	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Andreas Zsiga.
Wanda Throne-Holst

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Åsa Margareta Zsiga	Revisor
Andreas Zsiga	Revisorssuppleant

LEDARE FÖR ARBETSGRUPPER:

Wanda Throne-Holst - 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 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Löpande underhåll

Underhållsplan framtagen med extern part

PLANERADE UNDERHÅLL

2023 Begära in offerten för 3 takterasser för åtgärd enligt besiktningsprotokol
2023 Justera stuprör

2023 Ev stamspolning gårdshus om problem uppstår

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Rådrom

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

- Som följd av det ekonomiska läget med stigande räntor och inflationsdrivande rörelsekostnader, beslutade styrelsen om att höja medlemsavgifterna för 2023 med 17.5%. Detta för att säkerställa långsiktig god ekonomi i föreningen givet framtida underhållsbehov och stigande kostnader

- Föreningens två lån om 10Msek (Totalt 20MSEK) löpte ut i September 2022 resp Årskiftet 2022/23. Dessa förhandlades om och ligger idag rörligt Stibor+0.45 resp Stibor+0.46 punkter hos Nordea resp Handelsbanken

- Förbättrad intäkt från Hyreslokalerna

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Frisörslokalen, avtal förlängt med 3 år med ny hyra efter förhandling med hyresnämnd
- Lokalen med tidigare antikhandel uthyrd med 3 år till ny hyresgäst från 1/4 (medicinsk utrustning)

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Mecaprojektet – status

Kommande tätning av tak under lägenhet 1001BV

Byte av byggherre från Brf Baggen 13 till MECA

Uppföljningsmöten för kontroll av åtgärder enligt tillägget i hyreskontraktet

- Renovering av norra gårdsmuren på stora gården samt ett nytt väderskydd för cyklar
- Nytt barnvagnsrum - planering pågår

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 939	1 906	1 606	1 570
Resultat efter fin. poster	208	239	17	-334
Soliditet, %	59	59	58	59
Yttre fond	1 312	1 325	1 242	1 104
Taxeringsvärde	91 721	77 068	77 068	77 068
Bostadsyta, kvm	1 826	1 826	1 826	1 826
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	577	491	436
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 953	10 953	10 953	10 953
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,13	1,37	1,41
Belåningsgrad, %	43,53	43,27	43,01	42,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	27 671	-	-	27 671
Upplåtelseavgifter	3 918	-	-	3 918
Fond, yttre underhåll	1 325	-	-13	1 312
Balanserat resultat	-4 348	239	13	-4 097
Årets resultat	239	-239	208	208
Eget kapital	28 805	0	208	29 013

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 097
Årets resultat	208
Totalt	<u>-3 888</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	275
Att från yttre fond i anspråk ta	-64
Balanseras i ny räkning	-4 100
	<u><u>-3 888</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 939	1 906
Rörelseintäkter		10	4
Summa rörelseintäkter		1 950	1 910
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 108	-1 072
Övriga externa kostnader	8	-67	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301	-301
Summa rörelsekostnader		-1 476	-1 444
RÖRELSERESULTAT		474	466
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-268	-227
Summa finansiella poster		-265	-227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		208	239
ÅRETS RESULTAT		208	239



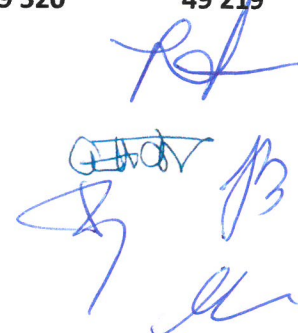
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	45 942	46 219
Markanläggningar	11	792	816
Summa materiella anläggningstillgångar		46 734	47 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 734	47 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17	16
Övriga fordringar	12	72	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46	43
Summa kortfristiga fordringar		135	137
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 651	2 048
Summa kassa och bank		2 651	2 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 786	2 185
SUMMA TILLGÅNGAR		49 520	49 219



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 589	31 589
Fond för yttre underhåll		1 312	1 325
Summa bundet eget kapital		32 901	32 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 097	-4 348
Årets resultat		208	239
Summa fritt eget kapital		-3 888	-4 109
SUMMA EGET KAPITAL		29 013	28 805
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		30	30
Summa långfristiga skulder		30	30
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		123	123
Skatteskulder		10	7
Övriga kortfristiga skulder		87	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257	187
Summa kortfristiga skulder		20 477	20 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 520	49 219



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	853	815
Intäktsreduktion	-5	-5
Årsavgifter, bostäder	1 054	1 054
Övriga intäkter	48	46
Summa	1 950	1 910

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	29	14
Snöskottning	8	19
Städning	57	56
Trädgårdsarbete	7	9
Övrigt	1	45
Summa	102	143

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	127	133
Tak	5	143
Värme	4	0
Summa	135	276

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
MEKA	64	7
Summa	64	7

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	78	54
Sophämtning	85	64
Uppvärmning	412	311
Vatten	61	56
Summa	636	484

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	34	34
Fastighetsförsäkringar	48	46
Fastighetsskatt	86	78
Kabel-TV	4	3
Summa	171	162

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stamp that reads "GÄLLD".

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3	2
Juridiska kostnader	10	5
Kameral förvaltning	38	37
Övriga förvaltningskostnader	17	28
Summa	67	72

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268	227
Summa	268	227

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 241	-3 964
Årets avskrivning	-277	-277
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 518	-4 241
Utgående restvärde enligt plan	45 942	46 219
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	14 256	14 256
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 179	25 779
Taxeringsvärde mark	60 542	51 289
Summa	91 721	77 068

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and a signature that appears to be 'M. J. J.'.

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-370	-346
Årets avskrivning	-24	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-394	-370
Utgående restvärde enligt plan	792	816

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	72	72
Summa	72	77

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Summa	46	43

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,85 %	10 000	10 000
Nordea	2022-09-30	0,38 %		10 000
Nordea	2023-09-29	2,13 %	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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	15	10
Förutbetalda avgifter/hyror	171	161
Städning	0	5
Uppvärmning	56	0
Utgiftsräntor	2	0
Vatten	11	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Summa	257	187

~~Handwritten signature~~
Handwritten signature
Handwritten signature

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000


Underskrifter

Stockholm, 2023 - 05 - 02

Ort och datum



Fred Brandes
Ordförande



Jakob Brundin
Styrelseledamot



Annette Lyth
Styrelsesuppleant/Ställföreträdande
styrelseledamot

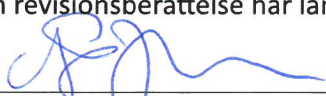


Martina Amato
Sekreterare



Zdenko Jevtic
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 02



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 2022.
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.

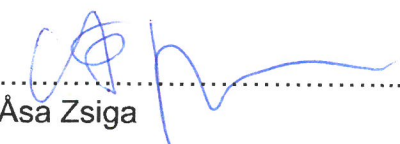
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 2023-05-02


.....
Åsa Zsiga