

Årsredovisning för
Brf Baggen 14
716403-4055

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 (716403-4055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade fastigheten Baggen 14, den 28 augusti 1989. Säljaren behöll vinden i gathuset för att exploatera den. 1995 återköpte föreningen vinden i gathuset och 1997 avyttrades vinden som råvind. Vind i Gårdshuset används som förvaringsutrymme för medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt lås till vinds dörren i gårdshuset
Ny portkodsbox med automatisk öppning till porten
Ny tvättmaskin
Taksäkerhet byggd på båda taken
Stamspolning
Sotning
Nya utemöbler

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1985	Nytt tak på Gathus
1990	Nytt tak på Gårdshus
1998	Ombyggnad av vind i Gathus till 2st lägenheter
2000	Balkonger (2011 installerades ytterligare 5 balkonger och en ytterligare 2016)
2002	Renovering av gårdar
2006	Stambyte (Vatten och avlopp) i merparten av lägenheterna
2013	Installation av eluppvärmning i stuprör på Gathuset mot gård
2015	Puts och renovering av fasad av Gårdshuset
2016	Modernisering av hiss
2017	Taksäkerhet

Framtida underhåll

Styrelsen har utifrån underhållsplanen identifierat följande större åtgärder att genomföra inom en 5 års period

Ommålning av tak
Renovering av muren på lilla innegården

Medel för planerat underhåll och renoveringar i närtid har avsatts i den storleksordning som föreslagits i underhållsplan från Projektledarhuset

Brf Baggen 14
716403-4055

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-23

Föreningen hade vid årets början och vid årets slut 46 medlemmar

Föreningen äger fastigheten Baggen 14 i Stockholms kommun omfattande adressen Roslagsgatan 17 Bostadsrättsföreningen Baggen 14. Byggsdes år 1907. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i brandkontoret

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året

Föreningen upplåter 1 bostad och 5 lokaler med hyresrätt

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	lägenheter bostadsrätt	1751
1	lägenheter, hyresrätt	37
5	lokaler, hyresrätt	715

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kristoffer Aronsson	Ordförande t o m 2017-11-30
Margareta Andersson	Kassör
Oscar Taurell	Sekreterare (till 2017-01-31
Ulrika Lindh	Sekreterare 2017-05-23 - 2017-11-30
Arja Järvenpää	Ledamot. Ny ordförande 2017-12-01
Lars Brännström	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden

Revisor

Revisor har varit Marcus Petersson på Öhrlings PriceWaterhouseCoopers. Anders Lindgren har varit internrevisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia Förvaltning AB

Ekonomi

Avgifter och hyror

Hyrorna har omförhandlats , varav garaget med en rejäl höjning

Flerårsöversikt (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	855	852	950	1 054
Res. efter fin. poster	-416	-493	-808	0
Soliditet	98,6%	99%	99%	99%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 703 508	7 515 820	251 206	-1 227 786	-493 403	17 749 345
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering till fond för yttre underhåll			171 633	-171 633		
lanspråktagande av yttre fond			-251 206	251 206		
Balanseras i ny räkning				-493 403	493 403	
Årets resultat					-415 749	-415 749
Belopp vid årets utgång	11 703 508	7 515 820	171 633	-1 641 616	-415 749	17 333 596

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 641 616
Årets resultat	-415 749
Totalt	-2 057 365

Avsättning till yttre fond	171 633
Uttag ur yttre fond	- 194 516
Balanseras i ny räkning	-2 034 482
Totalt	-2 057 365

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	855 078	852 436
Övriga rörelseintäkter	3	115 462	33 326
Summa rörelseintäkter		970 540	885 762
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 163 097	-1 161 834
Övriga externa kostnader	5	-22 601	-19 891
Personalkostnader och arvoden	6	-57 878	-57 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 080	-151 077
Summa rörelsekostnader		-1 394 656	-1 390 291
Rörelseresultat		-424 116	-504 529
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 060	10 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		307	725
Summa finansiella poster		8 367	11 125
Resultat efter finansiella poster		-415 749	-493 404
Resultat före skatt		-415 749	-493 404
Årets resultat		-415 749	-493 403

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 215 031	15 366 111
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 215 031	15 366 111
Summa anläggningstillgångar		15 215 031	15 366 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 397
Övriga fordringar		417 561	352 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 048	27 943
Summa kortfristiga fordringar		449 609	385 728
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 920 215	2 099 068
Summa kassa och bank		1 920 215	2 099 068
Summa omsättningstillgångar		2 369 824	2 484 796
SUMMA TILLGÅNGAR		17 584 855	17 850 907

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 219 328	19 219 328
Fond för yttre underhåll		171 633	251 206
Summa bundet eget kapital		19 390 961	19 470 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 641 616	-1 227 786
Årets resultat		-415 749	-493 403
Summa fritt eget kapital		-2 057 365	-1 721 189
Summa eget kapital		17 333 596	17 749 345
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		140 871	33 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 388	68 220
Summa kortfristiga skulder		251 259	101 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 584 855	17 850 907

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%)
Garage	1%	(1%)
Balkong	20%	(20%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	393 180	393 180
Hyror	454 289	452 605
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 609	6 651
	855 078	852 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	107 432	27 606
Övrigt	8 030	5 720
Summa	115 462	33 326

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetskötsel	36 600	35 140
Städning	56 532	55 681
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 405	4 316
Trädgårdsskötsel	-	359
Snöröjning	11 750	5 000
Sotning	28 303	-
Reparationer	229 203	107 311
El	37 639	33 393
Vatten	44 209	42 059
Sophämtning	88 416	82 149
Försäkringspremie	27 590	27 878
Självrisk	89 600	-
Fastighetsavgift bostäder	40 765	39 308
Fastighetsskatt lokaler	34 110	34 110
Övriga fastighetskostnader	28 293	18 389
Kabel-tv/Bredband/IT	63 629	62 823
Förvaltningsarvode ekonomi	68 775	67 457
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 213	5 413
Panter och överlåtelse	7 609	6 639
Juridiska åtgärder	58 450	-
Övriga externa tjänster	10 490	13 174
	968 581	640 599
Underhåll		
Hissar	-	502 313
Lås	31 780	-
Tak	162 736	-
Övrigt	-	18 922
	1 163 097	1 161 834
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 163 097	1 161 834

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	7	70
Konsultarvode	3 094	1 071
Revisionarvode	19 500	18 750
Summa	22 601	19 891

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	44 801	44 500
Sociala kostnader	13 077	12 989
	57 878	57 489

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 972 999	7 972 999
-Ombyggnad	2 175 988	2 175 988
-Mark	6 692 308	6 692 308
	16 841 295	16 841 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 475 184	-1 324 107
-Årets avskrivning enligt plan	-151 080	-151 077
	-1 626 264	-1 475 184
Redovisat värde vid årets slut	15 215 031	15 366 111

Taxeringsvärde

Byggnader	23 287 000	23 287 000
Mark	33 924 000	33 924 000
	57 211 000	57 211 000
Bostäder	53 800 000	53 800 000
Lokaler	3 411 000	3 411 000
	57 211 000	57 211 000

Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Plusgiro	191 807	176 692
Sparkonto (SEB)	1 728 408	1 922 376
Summa	1 920 215	2 099 068

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 835 000	5 835 000
Summa ställda säkerheter	5 835 000	5 835 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2018-04-12



Margareta Andersson



Arja Järvenpää

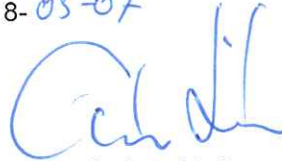


Lars Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-07



Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Anders Lindgren
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baggen 14 org.nr 716403 - 4055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den föreningsvalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser

eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. [

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och

förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Anders Lindgren
Föreningsvald revisor