

---

Årsredovisning för

**Brf Baggen 14**

716403-4055

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Baggen 14, den 28 augusti 1989. Säljaren behåll vinden i gathuset för att exploatera den. 1995 återköpte föreningen vinden i gathuset och 1997 avyttrades vinden som råvind. Ombyggnaden av vinden avslutades under våren 1998.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen två lägenheter, fem lokaler samt fyra lagerutrymmen med hyresrätt.

#### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har fem överlåtelse av bostadsrätt skett.

#### Tillsyn av fastigheten

Den löpande tillsynen av fastigheten har skötts gemensamt av styrelsens medlemmar men från och med 1 November sköts underhållet av Driftia Förvaltnings AB

Den årliga vårstämningen genomfördes i maj månad.

#### Styrelse

Margareta Andersson – ledamot

Thomas Bergström – ledamot

Arja Järvenpää – ledamot

Eveline Johansson - ledamot

Lars Brännström – suppleant

Nilofar Alizadeh - suppleant

Intern revisor: Anders Lindgren

Auktoriserad revisor: Catharina Jacobson

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Föreningens ordinarie stämma hölls 2013-05-27. Styrelsens arvode är två basbelopp, exklusive sociala avgifter.

### Bokföring

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har biträtt vid föreningens bokföring, bokslut och deklARATION.

### Renovering och underhåll

Observera att medlemmar är skyldiga att meddela styrelsen i god tid för godkännande innan större renoveringar genomförs.

Identifierade renoveringsbehov:

Översyn av taket på gatuhuset samt förbättringsmålning inom 1-3 år.

Måla om fasaden på gårdshuset inom 5 år.

Måla om innerväggar i soprum inom 3 år.

### Aktiviteter 2013

Övergång till Driftia Förvaltnings AB avseende teknisk förvaltning av fastigheten samt Fastighetsägarna Stockholm AB avseende den ekonomiska förvaltningen inklusive hantering av pantsättningar samt löpande bokföring.

Under året installerades elvärme i stuprören mot gården för att förhindra istappar.

Under året inhandlades en ny torktumlare då den återigen gick sönder och styrelsen ansåg det meningslöst med återkommande reparationer.

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 160 316
Årets resultat	<u>157 548</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 002 768

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 120 970	1 095 094
		<u>1 120 970</u>	<u>1 095 094</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-700 025	-689 265
Avskrivningar		-98 730	-141 999
Rörelseresultat		<u>322 215</u>	<u>263 830</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	552	6 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-165 219	-199 389
Resultat efter finansiella poster		<u>157 548</u>	<u>71 120</u>
Resultat före skatt		<u>157 548</u>	<u>71 120</u>
Årets resultat		<u>157 548</u>	<u>71 120</u>

10

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 552 728	15 650 482
Maskiner och inventarier	6	-	976
Pågående ombyggnad		266 615	266 615
		<u>15 819 343</u>	<u>15 918 073</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 819 343</u>	<u>15 918 073</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		35 166	109 186
Övriga fordringar	7	42 418	580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	19 979	16 137
		<u>97 563</u>	<u>125 903</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	798 227	657 222
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>895 790</u>	<u>783 125</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 715 133</u>	<u>16 701 198</u>

0

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 002 280	11 002 280
Upplåtelseavgifter		242 048	242 048
Fond för yttre underhåll		834 188	698 435
		<u>12 078 516</u>	<u>11 942 763</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 160 316	-1 095 683
Årets resultat		157 548	71 120
		<u>-1 002 768</u>	<u>-1 024 563</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 075 748</u>	<u>10 918 200</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 486 795	5 486 795
		<u>5 486 795</u>	<u>5 486 795</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	157 121
Leverantörsskulder		35 949	29 644
Skatteskulder		-	77 145
Övriga skulder		149	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	116 492	32 293
		<u>152 590</u>	<u>296 203</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 715 133</u>	<u>16 701 198</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		5 835 000	5 835 000
<b>Summa</b>		<u>5 835 000</u>	<u>5 835 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1,00
-Garage	1,00
-Tvättstuga	20,00

### Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	565 683	560 675
Hyror	533 972	514 452
Panter & Överlåtelse	7 567	-
Övriga intäkter	13 748	19 967
<b>Summa</b>	<b>1 120 970</b>	<b>1 095 094</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	77 039	26 250
Reparationer	65 027	113 241
El	37 888	40 757
Vatten	32 719	51 121
Sophämtning	78 778	126 398
Försäkringspremier	22 949	20 639
Fastighetsavgift bostäder	37 510	77 145
Fastighetsskatt lokaler	36 510	-
Övriga fastighetskostnader	8 419	37 557
Kabel-TV	62 812	3 839
Styrelsearvoden	89 000	85 600
Sociala avgifter	27 335	26 139
Revisionsarvoden	28 750	10 000
Kostn styrelsemöten/årsstämma	6 922	-
Förvaltningsarvode	53 032	-
Övriga förvaltningskostnader	7 542	65 004
Övr externa tjänster	14 208	59
Bankkostnader	5 009	3 416
Övriga driftskostnader	8 576	2 100
<b>Summa</b>	<b>700 025</b>	<b>689 265</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	325	6 679
Ränteintäkter skattefria	227	-
<b>Summa</b>	<b>552</b>	<b>6 679</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	165 219	199 178
Övriga finansiella kostnader	-	211
<b>Summa</b>	<b>165 219</b>	<b>199 389</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 972 999	7 972 999
-Mark	6 692 308	6 692 308
	<u>14 665 307</u>	<u>14 665 307</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-751 209	-655 209
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-79 730	-96 000
	<u>-830 939</u>	<u>-751 209</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Ombyggnad	1 909 373	1 909 373
	<u>1 909 373</u>	<u>1 909 373</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-172 989	-154 989
-Årets avskrivning Garage enligt plan	-18 024	-18 000
	<u>-191 013</u>	<u>-172 989</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 552 728</b>	<b>15 650 482</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 433 000	16 000 000
Mark	25 818 000	22 483 000
	<u>45 251 000</u>	<u>38 483 000</u>
Bostäder	41 600 000	35 000 000
Lokaler	3 651 000	3 483 000
	<u>45 251 000</u>	<u>38 483 000</u>

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	86 851	86 851
	<u>86 851</u>	<u>86 851</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-85 875	-68 984
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-976	-
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-	-16 891
	<u>-86 851</u>	<u>-85 875</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>976</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	42 418	580
	<u>42 418</u>	<u>580</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Vatten	2 939	-
IT/Bredband	14 415	-
Fastighetsskötsel	2 625	-
Övrigt	-	16 137
	<u>19 979</u>	<u>16 137</u>

**Not 9 Kassa och bank**

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	518 317	657 222
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	279 910	-
	<u>798 227</u>	<u>657 222</u>



**Not 10 Eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	11 002 280	242 048	698 435	-1 095 683	71 120	10 918 200
Disposition enligt stämmobeslut			135 753	-64 633	-71 120	
Årets resultat	-	-			157 548	157 548
Belopp vid årets utgång	<u>11 002 280</u>	<u>242 048</u>	<u>834 188</u>	<u>-1 160 316</u>	<u>157 548</u>	<u>11 075 748</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga**

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
SEBO	2014-06-28	2,45%	977 195		977 195
SEBO	2013-03-28	2,35%	1 500 000		1 500 000
SEBO	2015-01-28	3,11%	500 000		500 000
SEBO	2015-01-28	3,11%	1 700 000		1 700 000
SEBO	2014-02-28	2,57%	809 600		809 600
			<u>5 486 795</u>	<u>-</u>	<u>5 486 795</u>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	81 080	-
Räntor	3 388	-
El	3 913	-
Beräknat revisionsarvode	21 000	-
Avfall	3 585	-
Reparationer	3 054	-
Övrigt	472	32 293
	<u>116 492</u>	<u>32 293</u>

**Underskrifter**

Stockholm 2014 - 05-17



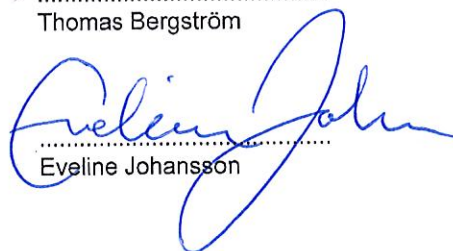
Margareta Andersson



Thomas Bergström

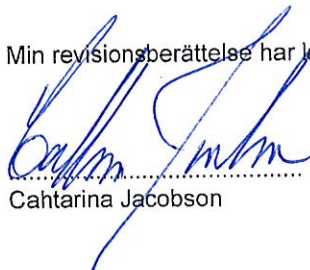


Arja Järvenpää



Eveline Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05-19



Cahtarina Jacobson




Anders Lindgren

## Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013

Jag har som föreningens revisor granskat protokoll från sju genomförda styrelsemöten. Styrelsen har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Därmed så tillstyrker jag att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 20140518



Anders Lindgren

Revisor Brf Baggen 14

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

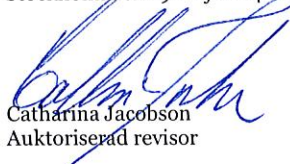
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 19 maj 2014



Catharina Jacobson  
Auktoriserad revisor