

Årsredovisning för
Brf Baggen 14
716403-4055

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 (716403-4055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

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 och efter räkenskapsåret

I maj genomfördes den årliga gårdsstädningen och en ny grill inhandlades vilken får nyttjas av medlemmar.

Under räkenskapsåret 2014 avyttrade föreningen lägenhet nr 13, som tidigare varit upplåten med hyresrätt. Medlemsinsatskapitalet ökade därmed med 701 228 kr och uppgick vid årsskiftet till 11 703 508. I samband med detta gjordes en teknisk korrigerings av andelstalen och föreningen fick för två nya medlemmar.

Kapitaltillskottet har använts till att lösa lån och föreningen har i samband med ränteförfall, hösten 2014 och vintern 2015, löst samtliga lån.

Under hösten 2014 anlätade styrelsen Projektledarhuset att genomföra en besiktning av fastigheten samt upprätta en underhållsplan för den kommande 15-års perioden. Under året installerades även ett nytt torkskåp i tvättstugan.

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)
2002	Renovering av gårdar
2006	Stambyte (Vatten och avlopp) i merparten av lägenheterna
2013	Installation av eluppvärmning i stuprör på Gathuset mot gård

Framtida underhåll

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

- Puts och renovering av fasad av Gårdshus, planeras genomföras hösten 2015
- Målning och eventuella reparationer av tak, planeras hösten 2015 alt 2016
- Undersökning och eventuellt renovering av mur mot Roslagsgatan 15
- Eventuell renovering av fönster skall utvärderas inom denna 5 års period

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-19.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 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

Under året såldes lägenhet 13 (Gathus 3 tr), som tidigare upplåtits med hyresrätt, av föreningen. Därmed ökade medlemsinsatskapitalet med 701 228 kr till 11 703 508 kr och föreningen fick en 2 nya medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Thomas Bergström	Ordförande
Margareta Andersson	Kassör
Arja Järvenpää	Ledamot
Eveline Johansson	Ledamot
Lars Brännström	Suppleant

Föreningens firma tecknas Styrelsen två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit PriceWaterhouseCoopers med Martin Nääs Gustavsson som huvudansvarig revisor. Martin har efterträtt Catarina Jacobsson som pensionerades under året. Anders Lindgren har varit internrevisor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB och den tekniska förvaltningen har under året skotts av Driftia Förvaltnings AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Från och med 1 april 2015 sänktes avgifterna med ca 10% för att reflektera föreningens starka ekonomiska ställning och lägre finansieringskostnader som följd av amorteringar vintern 2015. Ytterligare översyn av avgiften och eventuell sänkning kommer göras under 2015.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 054	1 114	1 090	1 049	1 068
Rörelseresultat	116	322	264	37	192
Res. efter fin. Poster	0	158	71	-140	94
Balansomslutning	22 212	16 715	16 624	16 526	16 891
Soliditet	86%	66%	66%	66%	65%
Fond för yttre underhåll	970	834	698	609	519

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 002 758
Årets resultat	427

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	-135 753
Till fond för yttre underhåll avsätts utanför stadgar	0
Från fond för yttre underhåll ianspråktages	0
I ny räkning överföres	-1 138 094

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 054 380	1 114 270
Övriga rörelseintäkter	2	6 020	6 700
Summa rörelseintäkter		1 060 400	1 120 970
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-677 398	-583 690
Personalkostnader	4	-115 948	-116 335
Avskrivningar		-151 078	-98 730
Summa rörelsekostnader		-944 424	-798 755
Rörelseresultat		115 976	322 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 848	-165 219
Summa finansiella poster		-115 549	-164 667
Resultat efter finansiella poster		427	157 548
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		427	157 548
Skatter			
Årets resultat		427	157 548

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 668 265	15 552 728
Maskiner, inventarier och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	266 615
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 668 265</u>	<u>15 819 343</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 668 265</u>	<u>15 819 343</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88 733	77 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 327	19 979
Summa kortfristiga fordringar		<u>119 060</u>	<u>97 563</u>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		6 424 333	798 227
Summa kassa och bank		<u>6 424 333</u>	<u>798 227</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 543 393</u>	<u>895 790</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 211 658</u>	<u>16 715 133</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 703 508	11 002 280
Upplåtelseavgifter		7 515 820	242 048
Fond för yttre underhåll		969 941	834 188
Summa bundet eget kapital		20 189 269	12 078 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 138 521	-1 160 316
Årets resultat		427	157 548
Summa fritt eget kapital		-1 138 094	-1 002 768
Summa eget kapital		19 051 175	11 075 748
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 009 600	5 486 795
Summa långfristiga skulder		3 009 600	5 486 795
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 533	35 950
Övriga skulder		-	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 350	116 491
Summa kortfristiga skulder		150 883	152 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 211 658	16 715 133

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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%	(-)

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	562 086	565 683
Hyror	482 594	534 572
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 888	7 567
Utdelning Brandkontoret	6 812	6 448
	1 054 380	1 114 270

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	6 020	6 700
Summa	6 020	6 700

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	32 996	6 696
Städning	50 633	46 577
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 223	3 250
Trädgårdsskötsel	1 528	2 606
Sotning	-	17 910
Reparationer	52 491	65 027
El	32 328	37 888
Vatten	41 794	32 719
Sophämtning	71 734	78 778
Försäkringspremie	20 339	22 949
Fastighetsavgift bostäder	37 727	37 510
Fastighetsskatt lokaler	36 510	36 510
Övriga fastighetskostnader	16 578	15 341
Kabel-tv/Bredband/IT	62 816	62 812
Revisionsarvode	23 563	28 750
Förvaltningsarvode ekonomi	62 856	60 574
Panter och överlåtelser	2 888	7 567
Juridiska åtgärder	17 463	-
Övriga externa tjänster	109 931	20 226
	677 398	583 690

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala kostnader	27 148	27 335
	115 948	116 335

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 972 999	7 972 999
-Ombyggnad	1 909 373	1 909 373
- Nyanskaffning balkong	266 615	
-Mark	6 692 308	6 692 308
	<u>16 841 295</u>	<u>16 574 680</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 021 952	-924 198
-Årets avskrivning enligt plan	-151 078	-97 754
	<u>-1 173 030</u>	<u>-1 021 952</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 668 265	15 552 728
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 433 000	19 433 000
Mark	25 818 000	25 818 000
	<u>45 251 000</u>	<u>45 251 000</u>
Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	3 651 000	3 651 000
	<u>45 251 000</u>	<u>45 251 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2014	2013
Plusgiro	157 852	181 310
Sparkonto (SEB)	736 635	337 007
Sparkonto (SEB)	5 000 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	529 846	279 910
Summa	6 424 333	798 227

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 002 280	242 048	834 188	-1 160 316	157 548	11 075 748
Årets förändring	701 228	7 273 772				7 975 000
Disposition enligt stämmobeslut			135 753	21 795	-157 548	
Årets resultat					427	427
Belopp vid årets utgång	11 703 508	7 515 820	969 941	-1 138 521	427	19 051 175

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEBO			-	-977 195	977 195
SEBO			-	-1 500 000	1 500 000
SEBO **36	2015-01-28	1,92%	500 000		500 000
SEBO **81	2015-01-28	1,92%	1 700 000		1 700 000
SEBO **32	2015-02-28	1,92%	809 600		809 600
			3 009 600	-2 477 195	5 486 795

Underskrifter

Stockholm 2015-05-21

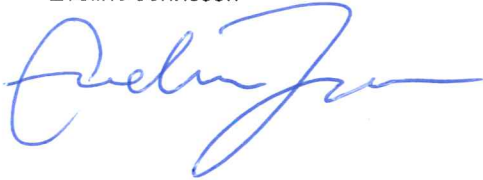


Margareta Andersson



Thomas Bergström


Eveline Johnsson



Arja Järvenpää



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-25


Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Martin Nääs Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baggen 14 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2013 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 19 maj 2014 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Baggen 14 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Nääs Gustafsson

Auktoriserad revisor