

Årsredovisning för

Brf Baggen 14

716403-4055

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 (716403-4055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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

Torkskåpet har bytts ut.

Gårdsstädning har genomförts.

Gårdshusets fasad mot Gathuset har renoverats för en kostnad på 800 KSEK.

Gathusets entré har målats om.

Källsorteringen i soprummet har optimerats med nya kärl och skyltar (under 2016).

Föreningen har byggt en enkel hemsida (som ska tas i bruk under 2016).

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
2015	Puts och renovering av fasad av Gårdshuset

Framtida underhåll

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

- Installation av postfack i entrén genomförs under 2016 för en kostnad på cirka 18 KSEK
- Modernisering av hiss genomförs under 2016 av ITK Hiss AB för en kostnad på 440 KSEK
- Befintlig tvättmaskin ska ersättas och en kompletteras med en ytterligare tvättmaskin
- Målning och eventuella reparationer av tak
- Undersökning och eventuellt renovering av mur mot Roslagsgatan 15

- Eventuell renovering av fönster

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-23.

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 8 överlåtits 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 (sedan 19:e november 2015)
Thomas Bergström	Ordförande (till och med 18:e november 2015)
Margareta Andersson	Kassör
Arja Järvenpää	Ledamot
Eveline Johnsson	Ledamot (till och med 21:e september 2015)
Lars Brännström	Ledamot
Oscar Taurell	Förvaltare (sedan 23:e november 2015)

Föreningens firma tecknas av Kristoffer Aronsson, Margareta Andersson, Arja Järvenpää och Lars Brännström.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit PriceWaterhouseCoopers med Martin Nääs Gustavsson som huvudansvarig revisor till 14:e december 2015 då han efterträddes av Sleman Fadel. 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 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 20% sänkning av avgifterna genomfördes från och med oktober 2015.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	950	1 054	1 114	1 090	1 049
Rörelseresultat	-808	116	321	126	37
Res. efter fin. Poster	-808	0	158	71	-140
Balansomslutning	18 392	22 212	16 715	16 624	16 526
Soliditet	99%	86%	66%	66%	66%
Fond för yttre underhåll	970	970	834	698	609

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 138 094
Årets resultat	<u>-808 427</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 946 521

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	135 753
Från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-854 488
Balanserat resultat	<u>-1 227 786</u>
Totalt	-1 946 521

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	950 458	1 054 380
Övriga rörelseintäkter	2	26 071	6 020
Summa rörelseintäkter		976 529	1 060 400
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 554 259	-577 586
Övriga externa kostnader	4	-21 161	-99 812
Personalkostnader och arvoden	5	-57 756	-115 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 077	-151 078
Summa rörelsekostnader		-1 784 253	-944 424
Rörelseresultat		-807 724	115 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 285	1 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 987	-116 848
Summa finansiella poster		-702	-115 549
Resultat efter finansiella poster		-808 426	427
Resultat före skatt		-808 426	427
Skatter			
Årets resultat		-808 427	427

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 517 188	15 668 265
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 517 188	15 668 265
Summa anläggningstillgångar		15 517 188	15 668 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88 491	88 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 691	30 327
Summa kortfristiga fordringar		127 182	119 060
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 747 299	6 424 333
Summa kassa och bank		2 747 299	6 424 333
Summa omsättningstillgångar		2 874 481	6 543 393
SUMMA TILLGÅNGAR		18 391 669	22 211 658

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 219 328	19 219 328
Fond för yttre underhåll		969 941	969 941
Summa bundet eget kapital		20 189 269	20 189 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 138 094	-1 138 521
Årets resultat		-808 427	427
Summa fritt eget kapital		-1 946 521	-1 138 094
Summa eget kapital		18 242 748	19 051 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	3 009 600
Summa långfristiga skulder		-	3 009 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 798	30 533
Övriga skulder		720	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 403	120 350
Summa kortfristiga skulder		148 921	150 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 391 669	22 211 658

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<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

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. 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 parantes)

<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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	481 255	562 086
Hyror	454 519	482 594
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 684	2 888
Utdelning Brandkontoret	-	6 812
	950 458	1 054 380

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	20 461	-
Övrigt	5 610	6 020
Summa	26 071	6 020

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	36 687	32 996
Städning	64 999	50 633
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 906	3 223
Trädgårdsskötsel	-	1 528
Reparationer	141 558	52 491
El	31 565	32 328
Vatten	34 955	41 794
Sophämtning	83 233	71 734
Försäkringspremie	23 537	20 339
Fastighetsavgift bostäder	38 533	37 727
Fastighetsskatt lokaler	36 510	36 510
Övriga fastighetskostnader	14 869	15 978
Kabel-tv/Bredband/IT	62 992	62 816
Revisionsarvode	21 938	23 563
Förvaltningsarvode ekonomi	64 845	62 856
Panter och överlåtelse	14 680	2 888
Juridiska åtgärder	7 975	17 463
Övriga externa tjänster	13 989	10 719
	699 771	577 586
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	50 000	-
Fasader	784 138	-
Övrigt	20 350	-
	854 488	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 554 259	577 586

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	236	-
Annonser/Reklam	-	600
Konsultarvode	20 925	99 212
Summa	21 161	99 812

Not 5 Peronalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	44 500	88 800
Sociala kostnader	13 256	27 148
	57 756	115 948

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 972 999	7 972 999
-Ombyggnad	2 175 988	1 909 373
- Nyanskaffning balkong	-	266 615
-Mark	6 692 308	6 692 308
	16 841 295	16 841 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 173 030	-1 021 952
-Årets avskrivning enligt plan	-151 077	-151 078
	-1 324 107	-1 173 030
Redovisat värde vid årets slut	15 517 188	15 668 265
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 433 000	19 433 000
Mark	25 818 000	25 818 000
	45 251 000	45 251 000
Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	3 651 000	3 651 000
	45 251 000	45 251 000

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Plusgiro	161 852	157 852
Sparkonto (SEB)	1 723 776	736 635
Sparkonto (SEB)	-	5 000 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	861 671	529 846
Summa	2 747 299	6 424 333

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	19 219 328	969 941	-1 138 521	427	19 051 175
Disposition enligt stämmobeslut		-	427	-427	
Årets resultat				-808 427	-808 427
Belopp vid årets utgång	19 219 328	969 941	-1 138 094	-808 427	18 242 748

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SEBO **36			-	500 000	500 000
SEBO **81			-	1 700 000	1 700 000
SEBO **32			-	809 600	809 600
			-	3 009 600	3 009 600

Underskrifter

Stockholm 2016-05-22


Margareta Andersson


Lars Brännström

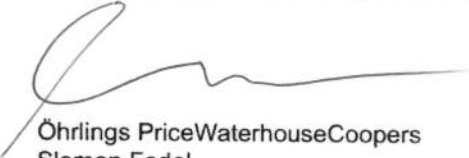
Kristoffer Aronsson



Arja Järvenpää



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-23


Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Sleman Fadel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2015.

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 mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2015 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.

Upplysningar

Årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 25 maj 2015 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 Bostadsrättsföreningen Baggen 14 för år 2015.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2016



Sleman Fadel
Auktoriserad revisor