

Årsredovisning för  
**Brf Baggen 14**  
716403-4055

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018-01-01 - 2018-12-31

## 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

3 st nya förråd byggda i källaren

OVK inspektion

Renovering av blomlådor

Nya växter till innegården

### 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
2018	Ommålning av båda taken

### Framtida underhåll

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

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

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-28

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. Byggdes år 1907. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i brandkontoret

Av föreningens medlemslägenheter har 4 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:

Arja Järvenpää	Ordförande
Margareta Andersson	Kassör
Anna Alexandersson	Sekreterare
Lars Brännström	Ledamot
Caroline Glans	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden

## **Revisor**

Revisor har varit Marcus Petersson på Öhrlings Price Waterhouse Coopers. 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**

Inga förändringar

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 095	963	880	971
Resultat efter fin. poster (tkr)	-326	-416	-493	-808
Soliditet (%)	98,6	98,6	99,4	99,2

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 703 508	7 515 820	171 633	-1 641 616	-415 749	17 333 596
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-415 749	415 749	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-326 324	-326 324
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 703 508</b>	<b>7 515 820</b>	<b>171 633</b>	<b>-2 057 365</b>	<b>-326 324</b>	<b>17 007 272</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-2 057 365
Årets resultat	-326 324
<b>Totalt</b>	<b>-2 383 689</b>
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 383 689
<b>Summa</b>	<b>-2 383 689</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 094 806	855 078
Övriga rörelseintäkter	3	11 070	115 462
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 105 876</b>	<b>970 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 191 152	-1 163 097
Övriga externa kostnader	5	-31 368	-22 601
Personalkostnader och arvoden	6	-58 661	-57 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 070	-151 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 432 251</b>	<b>-1 394 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-326 375</b>	<b>-424 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>51</b>	<b>8 367</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-326 324</b>	<b>-415 749</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-326 324</b>	<b>-415 749</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-326 324</b>	<b>-415 749</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 063 961	15 215 031
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 063 961	15 215 031
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 063 961	15 215 031
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 065	-
Övriga fordringar		208 412	417 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 720	32 048
Summa kortfristiga fordringar		248 197	449 609
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 931 860	1 920 215
Summa kassa och bank		1 931 860	1 920 215
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 180 057	2 369 824
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 244 018	17 584 855

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 219 328	19 219 328
Fond för yttre underhåll		171 633	171 633
Summa bundet eget kapital		19 390 961	19 390 961
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 057 365	-1 641 616
Årets resultat		-326 324	-415 749
Summa fritt eget kapital		-2 383 689	-2 057 365
<b>Summa eget kapital</b>		17 007 272	17 333 596
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		72 828	140 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 918	110 388
Summa kortfristiga skulder		236 746	251 259
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		17 244 018	17 584 855

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	390 422	393 180
Hyror	695 989	454 289
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 394	7 609
	<b>1 094 806</b>	<b>855 078</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättning	9 620	107 432
Övrigt	1 450	8 030
<b>Summa</b>	<b>11 070</b>	<b>115 462</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	37 678	36 600
Städning	53 630	56 532
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 312	5 405
Trädgårdsskötsel	103 681	-
Snöröjning	20 743	11 750
Sotning	50 309	28 303
Reparationer	47 266	229 203
El	42 065	37 639
Vatten	46 356	44 209
Sophämtning	76 165	88 416
Försäkringspremie	30 805	27 590
Självrisk	-	89 600
Fastighetsavgift bostäder	41 447	40 765
Fastighetsskatt lokaler	34 110	34 110
Övriga fastighetskostnader	22 854	28 293
Kabel-tv/Bredband/IT	64 917	63 629
Förvaltningsarvode ekonomi	69 211	68 775
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 249	1 213
Panter och överlåtelse	14 961	7 609
Juridiska åtgärder	52 200	58 450
Övriga externa tjänster	13 007	10 490
	<b>890 966</b>	<b>968 581</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen (målning)	193 750	-
Installationer	2 898	-
Lås	62 854	31 780
Tak	40 684	162 736
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 191 152</b>	<b>1 163 097</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 118	7
Konsultarvode	-	3 094
Revisionarvode	29 250	19 500
<b>Summa</b>	<b>31 368</b>	<b>22 601</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	45 500	44 801
Sociala kostnader	13 161	13 077
	<b>58 661</b>	<b>57 878</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
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	-1 626 264	-1 475 184
-Årets avskrivning enligt plan	-151 070	-151 080
	-1 777 334	-1 626 264
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 063 961</b>	<b>15 215 031</b>

### 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

	2018	2017
Plusgiro	-	191 807
Sparkonto (SEB)	1 931 860	1 728 408
<b>Summa</b>	<b>1 931 860</b>	<b>1 920 215</b>

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 835 000	5 835 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 835 000</b>	<b>5 835 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Stockholm 2019-



Margareta Andersson



Lars Brännström

Arja Järvenpää 

Anna Alexandersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

Anders Lindgren  
Internrevisor