



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf Baggen 14

Årsredovisning 2023



BJz5fc2nmA-S1bnM532QR

Årsredovisning för

Brf Baggen 14

716403-4055

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Baggen 14 (716403-4055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1989-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Baggen 14 i Stockholms kommun, omfattande adressen Roslagsgatan 17 / Roslagsgatan 17 A.

Baggen 14 byggdes år 1907.

Föreningens säte är Stockholm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2035-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 751
1	Lägenheter, hyresrätt	37
4	Lokaler, hyresrätt	635

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-22. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Josephine Kvarnberg	Ledamot
Margareta Andersson	Ledamot
Arja Järvenpää	Ledamot
Caroline Glans	Ledamot
Henrik Granered	suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Emil Flodqvist har varit auktoriserad revisor samt Anders Lindgren internrevisor.

Valberedningen har utgjorts av Kerl-Erik Hagbohm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Diverse OVK åtgärder Godkänd OVK 2019-12-16
2018	Ommålning av båda taken
2017	Taksäkerhet
2016	Modernisering av hiss
2015	Puts och renovering av fasad gårdshuset
2013	Installation av eluppvärmning i stuprör på gathuset mot gård
2006	Stambyte (Vatten och avlopp)i merparten av lägenheterna
2002	Renovering av gårdar
2000	Balkonger (2011 ytterligare 5 balkonger och 2016 ytterligare en
1998	Ombyggnad av vind i gathus till 2 st lägenheter
1990	Nytt tak på gårdshus
1985	Nytt tak på gathus

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Nya fönster gårdshusets trapphus.
2026	Fasadrenovering gårdssidan av gathuset samt gårdshuset mot innergården
2026	Renovering mur på innergården

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 238	1 159	1 130,328	1 094
Resultat efter fin. poster (tkr)	134	49	162,41	214
Soliditet (%)	98,5	98,3	99	98,8
Årsavgifter kr/kvm	220			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-			
Räntekänslighet %	-			
Energikostnad kr/kvm	51			
Sparande per kvm	181			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	32			

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	1 023 405	-2 926 676	48 865	17 364 921
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			255 294	-255 294		
Balanseras i ny räkning				48 864	-48 865	
Årets resultat					133 877	133 879
Belopp vid årets utgång	11 703 508	7 515 820	1 278 699	-3 133 106	133 877	17 498 800

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlade förlusten	-3 133 105
Årets vinst	133 877
Totalt	-2 999 228
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	255 294
- i ny räkning överföres	-3 254 522
Summa	-2 999 228

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 237 686	1 158 885
Övriga rörelseintäkter	3	24 920	30 760
Summa rörelseintäkter		1 262 606	1 189 645
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-941 714	-927 128
Övriga externa kostnader	5	-39 750	-57 325
Personalkostnader och arvoden	6	-65 432	-60 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 752	-97 752
Summa rörelsekostnader		-1 144 648	-1 142 403
Rörelseresultat		117 958	47 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 979	1 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-
Summa finansiella poster		15 919	1 623
Resultat efter finansiella poster		133 877	48 865
Resultat före skatt		133 877	48 865
Årets resultat		133 877	48 865

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 575 201	14 672 953
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 575 201	14 672 953
Summa anläggningstillgångar		14 575 201	14 672 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 167	23 906
Övriga fordringar		1 234 528	1 106 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 441	31 940
Summa kortfristiga fordringar		1 338 136	1 162 439
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 854 340	1 833 280
Summa kassa och bank		1 854 340	1 833 280
Summa omsättningstillgångar		3 192 476	2 995 719
SUMMA TILLGÅNGAR		17 767 677	17 668 672

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 278 699	1 023 405
Summa bundet eget kapital		<u>20 498 027</u>	<u>20 242 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 133 106	-2 926 676
Årets resultat		133 877	48 865
Summa fritt eget kapital		<u>-2 999 229</u>	<u>-2 877 811</u>
Summa eget kapital		<u>17 498 798</u>	<u>17 364 922</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98 606	139 742
Skatteskulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 273	164 008
Summa kortfristiga skulder		<u>268 879</u>	<u>303 750</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 767 677</u>	<u>17 668 672</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 958	47 242
Avskrivningar	97 752	97 752
Erlagd ränteintäkter	15 979	1 623
Erlagd ränta	-60	-
	<u>231 629</u>	<u>146 617</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 629	146 617
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	7 739	7 185
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-44 776	12 708
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-41 136	99 948
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	4 611	33 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 067	300 142
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	158 067	300 142
Likvida medel vid årets början	2 871 725	2 571 583
Likvida medel vid årets slut	3 029 792	2 871 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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 20,6 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

	2023	2022
Årsavgifter	393 212	393 447
Hyror	831 327	762 336
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 147	3 102
	1 237 686	1 158 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	10 400	11 960
Övrigt	14 520	18 800
Summa	24 920	30 760

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	50 262	38 199
Städning	70 819	66 515
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 013	29 518
Trädgårdsskötsel	-	20 922
Snöröjning	25 062	20 561
Sotning	-	1 988
Reparationer	140 619	190 713
El	63 461	76 029
Vatten	59 112	48 677
Sophämtning	110 667	102 078
Försäkringspremie	34 409	31 773
Fastighetsavgift bostäder	49 259	47 089
Fastighetsskatt lokaler	48 980	48 980
Övriga fastighetskostnader	9 989	6 886
Kabel-tv/Bredband/IT	59 054	45 144
Förvaltningsarvode ekonomi	83 373	79 006
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 040	2 580
Panter och överlåtelser	12 704	7 852
Juridiska åtgärder	3 038	52 200
Övriga externa tjänster	12 353	10 418
	<u>869 214</u>	<u>927 128</u>
Underhåll		
Källaren	72 500	
	<u>941 714</u>	<u>927 128</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	941 714	927 128

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	3 500	-
Revisionarvode	36 250	57 325
Summa	39 750	57 325

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	12 932	11 898
	<u>65 432</u>	<u>60 198</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
<hr/>		
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
	<hr/>	<hr/>
	16 841 295	16 841 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 168 342	-2 070 590
-Årets avskrivning enligt plan	-97 752	-97 752
	<hr/>	<hr/>
	-2 266 094	-2 168 342
Redovisat värde vid årets slut	14 575 201	14 672 953
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 521 000	25 521 000
Mark	59 577 000	59 577 000
	<hr/>	<hr/>
	85 098 000	85 098 000
Bostäder	80 200 000	80 200 000
Lokaler	4 898 000	4 898 000
	<hr/>	<hr/>
	85 098 000	85 098 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inge väsentliga händelser skett.

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
<hr/>		
Sparkonto (SEB)	1 854 340	1 833 280
Summa	1 854 340	1 833 280

Övriga noter

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm datum enligt digital signatur

Arja Järvenpää

Margareta Andersson

Caroline Glans

Josephine Kvarnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Anders Lindgren
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:31

SENT BY OWNER:

Alexander Sollén · 23.05.2024 14:44

DOCUMENT ID:

S1bnM532QR

ENVELOPE ID:

BJz5fc2nmA-S1bnM532QR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Baggen 14 2023 ver 2.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Margareta Andersson ima@ownit.nu	Signed Authenticated	23.05.2024 15:32 23.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/24) IP: 89.253.113.195
2. Arja Birgitta Järvenpää arja.jarvenpaa@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 15:54 23.05.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/29) IP: 94.234.106.115
3. Caroline Maria Kristina Glans carrogla@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 16:27 23.05.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/22) IP: 89.253.113.198
4. Josephine Helena Teresia Kvarnberg josephinekvarnberg@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 16:29 23.05.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/18) IP: 79.142.208.73
5. ANDERS LINDGREN lindgren2434@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 22:05 23.05.2024 22:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/08) IP: 104.28.31.65
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:31 24.05.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed