

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 2 (769602-5282) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 1997-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Baggen 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Roslagsgatan 19. Bostadsrättsföreningen Baggen 2 fastighet byggdes år 1904. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	lägenheter, bostadsrätt	2118
1	lägenheter, hyresrätt	44
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	492 (Norrmalms färghandel, Studio 19 och tom lokal)

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplatser varav 0 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-18. På stämman fanns 14 av 31 lägenheter representerade. Stämman gav styrelsen beslutsrätt i frågor gällande uthyrning och försäljning av hyreslokalen på plan 1.

Extra föreningsstämma ägde rum torsdag 2015-08 -27. 18/31 lägenheter fanns representerade. På extrastämman beslutades att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter, 1 suppleant, 1 revisor och en revisorssuppleant. Ny styrelse och valberedning fastställdes på extrastämman som resultat av att flertalet styrelsemedlemmar sålt och ska flytta.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 utgjorts av följande personer:

	Före stämma 18 maj	Efter stämma 18 maj	Efter extra stämma 27 augusti
Styrelseledamöter	Gustav Nilsson Thomas Bond Åsa Overgaard Anders Lundberg	Gustav Nilsson Thomas Bond Åsa Overgaard Anders Lundberg	Åsa Overgaard Thomas Bond Maghsoud Ranjbar Kajsa Larsson Sara Tapper
Suppleant	Inger Danay	Magshoud Ranibar	Sofia Norling Janzon
Revisorer	N/A	Sara Roman Björn Winberg	Jane Dahl Björn Winberg (suppleant)
Valberedning	Kajsa Larsson Staffan Sandström	Kajsa Larsson Staffan Sandström	Anne-Marie Westöö Staffan Sandström

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i kombination. Samtliga fakturor godkänns genom digital attestering av två personer i styrelsen. Undantag finns för reguljära fakturor på belopp under 10 000 SEK, dessa sköts av styrelsens kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ca 10 protokollförda sammanträden. Löpande frågor sköts till stor del via email. Arbetet kräver en insats på flera timmar i veckan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastigheten byggdes år 1903-1904 och under de senaste åren har följande renoveringar genomförts.

Under 70 och 80-talet genomgick hela fastigheten en omfattande renovering med stambyte, tilläggsisolering, vatten, värme, fönster, m.m.

År	Åtgärd
1998	Taket lades om
1999	Renovering av tvättstuga
2000	Trapphus
2002	Ny fjärrvärmeanläggning
2002	Nya balkonger
2003	Renovering av gårdsmurar
2007	Installation av fastighetsboxar och tidningshållare samt hissrenovering
2008	Målning och renovering av samtliga fönster
2009	Stampsolning av samtliga VA-stammar, stammarna bedöms vara väl underhållna
2013	Installation av bredband, renovering och målning av tak, samt ombyggnation och hyresgästpassningar av kommersiella lokaler
2014	Renovering ytterdörr
2014	Utbyte av hissdörr på markplan, samt invändig uppfräschning av hisskorg
2014	Renovering av ytskikt entré gatuhuset
2014	Besiktning av putsfasad mot gatan samt hyresgäst
2015	Nya portar i gatuhus, gårdshus och till gårdsinfarten. Styckning av hyreslokal till 1 lokal och en lägenhet som sålts. Stammar spolades i både gårdshus och gatuhus. Ca.11 meter av stammarna i gårdshuset byttes ut.

Avgifterna i föreningen höjdes senast år 2008-01-01. I nuläget uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 360 kr per kvm.

Budgeten för 2016 visar ett förväntat resultat på -2,8 MSEK efter planerad renovering av gården om uppskattningsvis 2 MSEK. Det negativa resultatet kommer att finansieras av lägenhetsförsäljningen i föreningen under 2015.

Under 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring. Men däremot gäller nya andelstal från januari 2016. Dessa påverkar inte avgiften för några medlemmar men är en utspädning till följd av den nya lägenheten på plan 1 i gatuhuset.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen delat upp en hyreslokal på plan 1 gatuhuset till en mindre hyreslokal samt en bostadsrätt. Föreningen har renoverat hyreslokalen för att uppnå dugligt skick. Lägenheten såldes som råyta och har renoverats av köparen. Lägenheten har sålts och efter mäklararvoden inneburit ett en ökning av drygt 4,9 MSEK till föreningens egna kapital. Försäljningen av lägenheten tas enligt K2 inte upp som intäkt i resultaträkningen, däremot är tillhörande kostnader för jurister, hantverkare, mäklare och arbetsmaterial upptagna som kostnader. Detta gör att årets resultat på -788 tkr är missvisande för utkomsten av försäljningen som helhet.

Ombyggnationen redovisas enligt K2 regelverk och investeringen skrivs av på 15 år.

Försäljningen av lägenheten på plan 1 har inneburit att föreningen kunnat lösa lån om 2,5 MSEK i SEB och är därmed numera skuldfria.

Andra aktiviteter under året har inneburit nya port till gårdsinfarten, uppfräschade portar i gatuhus och gårdshus med elektrisk stängning. Stammarna spolades efter sommaren och visade sig vara i ok, skick. Förväntas klara ytterligare 5-10 år. Efter ett stopp i gårdshusets stammar byttes en del ut, ca 11 meter. Dessa kan bestå vid framtida stambyte eller renovering. Därutöver underhållande insatser för hissen och besiktning av gården inför kommande renovering.

Föreningen har under året uppdaterat regler för andrahandsuthyrning, allmän trivsel och uteplatser. Under året har det genomförts 2 st. städdagar

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 31 st. Under året har 5 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Försäljningen av lägenhet på plan 1 i gatuhuset har inneburit ett tillskott på 552 tkr i insats och 4 573 tkr i upplåtelseavgift.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1397	1476	1322	1342
Resultat efter fin. poster (tkr)	-788	-29	-195	-55
Soliditet (%)	99,1%	90,0%	90,2%	N/A

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 132 940
Årets resultat	- 788 516
Summa	- 921 456

Styrelsen föreslår följande disposition:

Taget ut föreningens stadgar: Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	(-) 500 000
Överföring till Fond för yttre underhåll	(+) <u>76 946</u>
Balanseras i ny räkning	- 498 402
Summa	-921 456

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