

V.A
D.B
DA
K.E
MH

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Baggen 3

769609-8867

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 3 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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Genomförda större underhålls- samt investeringsåtgärder över året

Händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningens styrelse jobbar kontinuerligt med att utvärdera fastighetsförbättrande underhålls-, renoverings- samt effektiviseringsåtgärder. I nuläget pågår diskussioner angående stambyte.

Den kvarstående likviditeten vid verksamhetsårets slut är i styrelsens mening god.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Hissrenovering
2013	Säkerhetsdörrar inkl postboxar
2013	Balkonger
2012/2013	Trapphusrenovering
2012	Utvändig fönsterrenovering
2012	Balkonger
2009	Balkonger
2007	Ventilation källare
2006	Fasadrenovering
2006	Tak-, Taksäkerhet- och fönsterrenovering
2006	Cirkulationspump värme/vatten
2005/2006	Badrum, hyreslägenheter
2005/2007	Taksäkerhet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-20. På stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Baggen 3 med adress Roslagsgatan 21, Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus som uppfördes 1904 och totalrenoverades 1974. Föreningen har under verksamhetsåret upplåtit 32 lägenheter med bostadsrätt samt

Bostadsrättsföreningen Baggen 3
Org nr. 769609-8867

Y.A
D.B
D.A ΔÖ.
2 (11) M.E
MH

6 lägenheter med hyresrätt. Utöver bostäderna har föreningen upplåtit 6 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret för skadehändelserna Brand, Inbrott, Vatten och Glas. Utöver dessa finns försäkring för bland annat Maskin, Rättskydd, Husbock samt Styrelseansvar för BRF.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 54 620 000, varav mark utgör 30 455 000 samt byggnader 24 165 000.

Lägenheter och Lokaler

Under året har 10 lägenheter överlåtit. Antalet medlemmar vid årets slut uppgår till 48. Föreningens lokaler är fortsatt uthyrda. En lokal har bytt hyresgäst under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Caroline Steimert (till 2015-04-16)

Daniel Bragman

Dennis Dahl (till 2015-12-31)

Hampus Carnemark

Peter Aldén

Fanny Savilahti (till 20/8 2015)

Michelle Ekqvist (från 20/5 2015)

Marcus Huring (från 20/5 2015)

David Ashman (från 10/11 2015)

Alexandra Östback (från 10/11 2015)

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året.

Revisor

Föreningens revisor är Focus Revision AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB enligt redovisningsprincip K2.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för föreningens medlemmar har under året varit oförändrade och hyresintäkterna från hyresrätterna ökade med 1,75%. Lokalhyrorna är indexreglerade.

Lån

Föreningens lån uppgår till 15 775 000K^{kr}

Resultat och Finansiell Ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 309	3 730	2 310	2 249	2 699
Rörelseresultat	769	1 644	416	-236	690
Res. efter fin. Poster	231	989	-219	-916	-32
Balansomslutning	57 864	58 945	57 914	58 164	58 773
Fond för yttre underhåll	223	164	147	549	503

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets utgång till 1 750 918 kr, vilket alltså är en hög nivå.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Förslag till resultatdisposition.

Ansamlad förlust

-3 858 362

Årets resultat

231 006

-3 627 356

Styrelsen föreslår följande disposition;

Avsättning till yttre fond enl. stadgar

163 860

Uttag av yttre fond motsvarande årets underhåll

0

Balanseras i ny räkning

-3 791 216

-3 627 356

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och finansiella ställning finns i efterföljande resultat- samt balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 267 940	2 252 740
Övriga rörelseintäkter	2	40 960	1 472 517
Summa rörelseintäkter		2 308 900	3 725 257
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 131 779	-1 502 836
Övriga externa kostnader	4	-79 475	-250 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 773	-328 773
Summa rörelsekostnader		-1 540 027	-2 081 609
Rörelseresultat		768 873	1 643 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 721	7 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 588	-661 900
Summa finansiella poster		-537 867	-654 393
Resultat efter finansiella poster		231 006	989 255
Resultat före skatt		231 006	989 255
Skatter			
Årets resultat		231 006	989 255

7. 4
O.B
5(11) DA
M.E. Å.
MH

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	5	55 988 768	56 317 541
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 988 768	56 317 541
Summa anläggningstillgångar		55 988 768	56 317 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		94 810	94 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 075	31 135
Summa kortfristiga fordringar		123 885	125 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 750 918	2 501 851
Summa kassa och bank		1 750 918	2 501 851
Summa omsättningstillgångar		1 874 803	2 627 542
SUMMA TILLGÅNGAR		57 863 571	58 945 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 876 036	41 876 036
Fond för yttre underhåll		222 970	163 860
Summa bundet eget kapital		45 099 006	42 039 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 858 362	-4 788 507
Årets resultat		231 006	989 255
Summa fritt eget kapital		-3 627 356	-3 799 252
Summa eget kapital		41 471 650	38 240 644
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 775 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		15 775 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 966	174 139
Skatteskulder		189 880	188 626
Övriga skulder		25 120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 955	341 674
Summa kortfristiga skulder		616 921	704 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 863 571	58 945 083

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	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

J. M
D.B
DA
M.E
MH

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
-Byggnad	1%	(1%)
-Ombyggnader	1%	(1%)
-Markanläggningar	10%	(10%)
-Inventarier	20%	(20%)
-Postboxar	5%	(5%)

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	1 207 882	1 190 604
Hyror	1 048 042	1 050 804
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 016	11 332
	<u>2 267 940</u>	<u>2 252 740</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättning	40 960	48 396
Övrigt, återbet el Fortum	-	1 424 121
Summa	<u>40 960</u>	<u>1 472 517</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	91 255	81 735
Städning	51 305	70 765
Trädgårdsskötsel	172	140
Snöröjning	29 578	13 175
Sotning	-	3 018
Reparationer	100 683	413 047
El	111 453	110 597
Uppvärmning	315 879	313 775
Vatten	45 464	44 343
Sophämtning	88 894	82 106
Försäkringspremie	44 469	43 019
Fastighetsavgift bostäder	47 234	46 246
Fastighetskatt lokaler	48 200	48 200
Övriga fastighetskostnader	18 878	11 149
Kabel-tv/Bredband/IT	8 536	10 251
Revisionsarvode	12 500	9 963
Förvaltningsarvode ekonomi	72 872	70 636
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 077	863
Panter och överlåtelser	14 016	11 332
Juridiska åtgärder	11 600	5 000
Övriga externa tjänster	10 714	8 726
	<u>1 131 779</u>	<u>1 398 086</u>
Underhåll		
Hissar	-	83 750
Övrigt	-	21 000
	<u>-</u>	<u>104 750</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 131 779</u>	<u>1 502 836</u>

7.11.11
D.B
D.R
M.E
M.H

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	79 475	250 000
Summa	79 475	250 000

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	23 208 964	23 208 964
- Ombyggnad	8 553 862	8 553 862
- Markanläggning	72 250	72 250
	<u>31 835 076</u>	<u>31 835 076</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 474 667	-1 145 894
- Årets avskrivning byggnad	-232 090	-232 090
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 458	-89 458
- Årets avskrivning markanläggning	-7 225	-7 225
	<u>-1 803 440</u>	<u>-1 474 667</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 803 440	-1 474 667
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2009	-1 135 505	-1 135 505
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2012	-493 624	-493 624
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2013	-130 550	-130 550
	<u>-1 759 679</u>	<u>-1 759 679</u>
Mark	27 716 811	27 716 811
Summa byggnader och mark	55 988 768	56 317 541
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 165 000	24 165 000
Mark	30 455 000	30 455 000
	<u>54 620 000</u>	<u>54 620 000</u>
Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	4 820 000	4 820 000
	<u>54 620 000</u>	<u>54 620 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 305	29 305
	<u>29 305</u>	<u>29 305</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 305	-29 305
	<u>-29 305</u>	<u>-29 305</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

bu

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	2 025	2 975
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 748 893	2 498 876
Summa	1 750 918	2 501 851

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	41 876 036	163 860	-4 788 507	989 255	38 240 644
Förändring under året	3 000 000				3 000 000
Disposition enligt stämmobeslut		59 110	930 145	-989 255	
Årets resultat				231 006	231 006
Belopp vid årets utgång	44 876 036	222 970	-3 858 362	231 006	
	Totalt bundet eget kapital	45 099 006	Totalt fritt eget kapital	-3 627 356	41 471 650

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

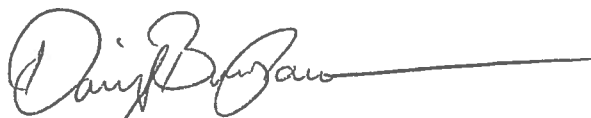
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Nordea	2018-10-17	3,7%	9 850 000		9 850 000
Nordea			-	-5 925 000	5 925 000
Nordea			-	-4 225 000	4 225 000
Stadshypotek	Rörligt	0,93%	1 925 000	1 925 000	
Stadshypotek	2020-06-30	1,50%	4 000 000	4 000 000	
			15 775 000		20 000 000

Underskrifter

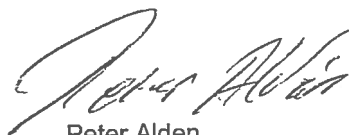
Stockholm 2016 - 09 - 28




David Ashman



Daniel Bragman



Peter Alden



Michelle Ekqvist

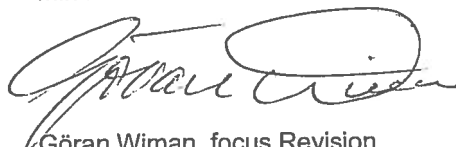


Marcus Huring



Alexandra Östback

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 07



Göran Wiman, focus Revision
AV föreningen vald revisor