

Årsredovisning 2020

BRF BAGGEN 5

769601-6836



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGGEN 5

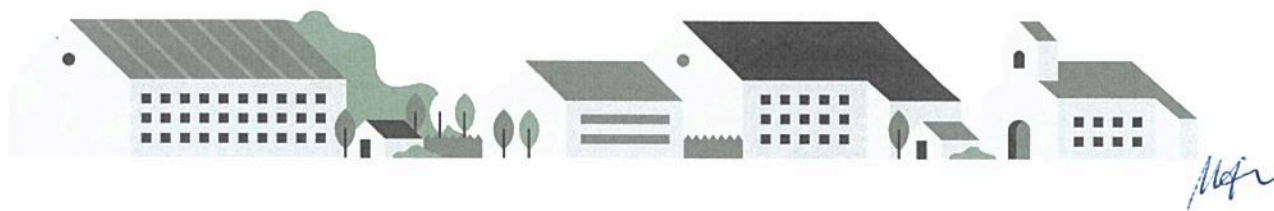
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1996-09-09.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 5 på adressen Roslagsgatan 25 i Stockholm. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2294 (varav 108 avser hyresrätter) kvm och 4 lokaler om 274 kvm.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1902.

FÖRTECKNING ÖVER TIDIGARE GJORDA RENOVERINGAR:

1939- 1940	Ombyggt
1969	Fasadrenovering Generellt standardhöjande inredning och utrustning för att uppnå 90-tals standard:
1995- 1996	Fönster, 3-glas fönster; Yttertak, nya plåttak; Tvättstuga, ny tvättstuga; Soprum, nytt soprum; Gas, togs bort; El, ny installation; Värme, nya värmeväxlare; Vatten, nya stammar; Avlopp, nya stammar och grodor; Ventilation, installation av mekanisk frånluft; Hiss, byte hisslinor, ny hissmaskin; Lägenheter, nya ytskikt, ny köksinredning, ny inredning i hygienrum
2003	Källare, påbörjad inredning av källare till förråd; Källare, byte av tvättmaskin och torkskåp; Förråd på gården



2004	Uppsättning av cykelställ på gården; Renovering av golv på piskbalkong
2006	Källare, inredning av förråd
2007-2008	Inredning av vind till 3 bostadsrättslägenheter; Total omläggning av tak; Renovering av hissar till EU standard; OVK-besiktning; Energibesiktning
2009	Ommålning av trapphus och hissorgar; Inredning av gården
2011	Montering av balkonger
2013	Renovering av fläktar på taket; Reparation av värmeväxlare
2015	Renovering av lokal
2017	OVK-Besiktning påbörjad; Spolning av fastighetens stammar; Installation av fibernät
2018	Byte av 5 takfläktar
2019	OVK-besiktning godkänd. Energideklaration lämnad.
2020	Renovering av entréerna, soprummen och hissarna. Byte/relining av gamla järnrör i källarplanet och i lokalerna.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

FÖRENINGSPÅGÅR

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-15.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-05-29.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Föreningen tar ut en administrationsavgift för andrahandsuthyrning. Beloppet uppgår till 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

ÖVERLÅTELSE

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.



STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malena Lagerhorn	Ordförande tom 2020-07-26
Gabriella Jonsson	Ordförande from 2020-07-27
Oskar Börjesson	Sekreterare
Eva Heidendahl	Kassör
Carl Jonsvik	Styrelseledamot
Annika Wallin	Styrelsesuppleant
Lisa Strand	Styrelsesuppleant
Tomas Smogner	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Monty Åkesson och Annika Wallin.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i förening av ordinarie ledamöter

REVISORER

Niklas Feiff	Auktoriserad revisor
Monty Åkesson	Internrevisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB fd Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2020-10-28 bytte föreningen långgivare för ett lån på 6 050 kkr och band det i 2 år till en räntesats av 0,52%. Tidigare räntesats uppgick till 1,1%.
- 2020 11-28 tog föreningen ett nytt lån med rörlig ränta för att finansiera reliningen av de gamla järnrören i källaren, Styrelsen beslutade att återbetala nästintill hela det rörliga lånet under 2020 i samband med att arbetet slutfördes. Vid årsskiftet uppgår lånebeloppet till 205 kkr med en räntesats på 0,88%. Fastigheten har därmed ett nytt rörsystem i källaren som förväntas hålla i ca 50 år.
- Renoveringen av entréer, soprum och hissar inkl anskaffning av bl a nya sopkärl har belastat resultatet med 436 kkr.
- Bytet/reliningen av rör i källaren har belastat resultatet med 960 mkr.
- Brandskyddet i fastigheten har gått igenom och brister åtgärdats.
- Obligatorisk sotning och brandskyddskontroll har genomförts.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 169 857	2 200 761	2 181 321	2 059 690
Resultat efter fin. poster	-894 410	462 806	430 075	254 245
Soliditet, %	67	69	68	68
Yttre fond	1 407 123	1 295 496	1 204 096	1 112 696
Taxeringsvärde	102 359 000	102 359 000	73 810 000	73 810 000
Bostadsyta, kvm	2 313	2 313	2 296	2 296
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	636	612	612	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 509	6 507	6 642	6 814
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	0,69	0,73	0,91
Belåningsgrad, %	30,55	30,42	30,70	31,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	34 818 656	-	-	34 818 656
Upplåtelseavgifter	4 147 689	-	-	4 147 689
Fond, yttre underhåll	1 295 496	-	111 627	1 407 123
Balanserat resultat	-5 448 642	462 806	-111 627	-5 097 463
Årets resultat	462 806	-462 806	-894 410	-894 410
Eget kapital	35 276 005	0	-894 410	34 381 595

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 097 463
Årets resultat	-894 410
Totalt	-5 991 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	111 627
Att från yttre fond i anspråk ta	-869 040
Balanseras i ny räkning	-5 234 460
	-5 991 873

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 169 857	2 200 761
Rörelseintäkter		31 454	0
Summa rörelseintäkter		2 201 311	2 200 761
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 497 951	-1 235 401
Övriga externa kostnader	8	-166 203	-97 554
Personalkostnader	9	-89 763	-91 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 712	-216 418
Summa rörelsekostnader		-2 972 629	-1 640 911
RÖRELSERESULTAT		-771 319	559 850
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 757	6 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-130 848	-103 878
Summa finansiella poster		-123 091	-97 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-894 410	462 806
ÅRETS RESULTAT		-894 410	462 806

M

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	49 275 000	49 475 532
Maskiner och inventarier	12	45 642	63 822
Summa materiella anläggningstillgångar		49 320 643	49 539 355

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

49 320 643 49 539 355

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		12 138	51 159
Övriga fordringar	13	50 182	50 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 663	104 135
Summa kortfristiga fordringar		175 983	205 476

Kassa och bank

Kassa och bank		1 651 841	1 423 984
Summa kassa och bank		1 651 841	1 423 984

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 827 824 1 629 460

SUMMA TILLGÅNGAR

51 148 467 - 51 168 815

MA

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 966 345	38 966 345
Fond för yttre underhåll		1 407 123	1 295 496
Summa bundet eget kapital		40 373 468	40 261 841
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 097 463	-5 448 642
Årets resultat		-894 410	462 806
Summa fritt eget kapital		-5 991 873	-4 985 836
SUMMA EGET KAPITAL		34 381 595	35 276 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 255 000	14 850 000
Övriga långfristiga skulder		247 500	247 500
Summa långfristiga skulder		6 502 500	15 097 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 800 000	200 000
Leverantörsskulder		1 040 178	189 721
Skatteskulder		11 319	9 135
Övriga kortfristiga skulder		14 729	31 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	398 146	364 551
Summa kortfristiga skulder		10 264 372	795 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 148 467	51 168 815

nek

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 423 984	1 080 214
Resultat efter finansiella poster	-894 410	462 806
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	218 712	216 418
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-675 698	679 224
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 493	45 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	869 062	-135 272
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	222 857	589 948
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-46 178
Kassaflöde från investeringar	0	-46 178
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 857	343 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 651 841	1 423 984

Mh

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Baggen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	221 130	219 466
Hysesintäkter, lokaler	599 550	619 922
Intäktsreduktion	-66 852	0
Årsavgifter, bostäder	1 398 696	1 345 956
Övriga intäkter	48 787	15 417
Summa	2 201 311	2 200 761

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	12 429	22 850
Fastighetsskötsel	70 502	70 592
Snöskottning	3 060	35 833
Städning	64 554	65 861
Trädgårdsarbete	6 177	9 843
Övrigt	28 103	9 635
Summa	184 825	214 615

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	591 057	155 560
Summa	591 057	155 560

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Rörbyte	869 040	0
Summa	869 040	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	53 580	60 142
Sophämtning	51 067	58 648
Uppvärmning	413 258	423 031
Vatten	61 512	60 201
Summa	579 416	602 022



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	85 052	85 051
Fastighetsförsäkringar	63 494	55 279
Fastighetsskatt	113 608	111 424
Kabel-TV	11 459	11 450
Summa	273 613	263 204

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	27 885	1 248
Kameral förvaltning	66 108	64 520
Revisionsarvoden	15 771	12 771
Övriga förvaltningskostnader	56 439	19 015
Summa	166 203	97 554

2019 var styrelsearvode under not 8, övriga externa kostnader.

2020 är styrelsearvode under not 9, personalkostnader, därför är det en differens på not 8 och 9 mot 2019 års årsredovisning.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	18 813	19 088
Styrelsearvoden	70 950	72 450
Summa	89 763	91 538

2019 var styrelsearvode under not 8, övriga externa kostnader.

2020 är styrelsearvode under not 9, personalkostnader, därför är det en differens på not 8 och 9 mot 2019 års årsredovisning.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	0	31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 848	103 804
Övriga räntekostnader	0	43
Summa	130 848	103 878

NA

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 679 734	57 679 734
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 679 734	57 679 734
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 204 202	-8 003 670
Årets avskrivning	-200 532	-200 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 404 734	-8 204 202
Utgående restvärde enligt plan	49 275 000	49 475 532
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 696 000</i>	<i>16 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 209 000	37 209 000
Taxeringsvärde mark	65 150 000	65 150 000
Summa	102 359 000	102 359 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	199 952	153 774
Inköp	0	46 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 952	199 952
Ingående ackumulerad avskrivning	-136 130	-120 244
Avskrivningar	-18 180	-15 886
Utgående ackumulerad avskrivning	-154 310	-136 130
Utgående restvärde enligt plan	45 642	63 822
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	50 182	50 182
Summa	50 182	50 182

M

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	21 263	21 263
Försäkringspremier	65 333	63 494
Förvaltning	17 198	16 528
Kabel-TV	2 859	2 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 010	0
Summa	113 663	104 135

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-03-25	0,83 %	8 800 000	8 800 000
Swedbank	2020-01-28	0,75 %		6 250 000
SEB	2022-10-28	0,52 %	6 050 000	
SEB	2023-11-28	0,87 %	205 000	
Summa			15 055 000	15 050 000
Varav kortfristig del			8 800 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5 313	3 728
Förutbetalda avgifter/hyror	189 929	175 079
Sociala avgifter	22 300	22 300
Uppvärmning	55 729	54 988
Utgiftsräntor	2 531	8 931
Vatten	10 262	9 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 082	89 738
Summa	398 146	364 551

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 486 000	28 486 000
Summa	28 486 000	28 486 000

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 18

Ort och datum



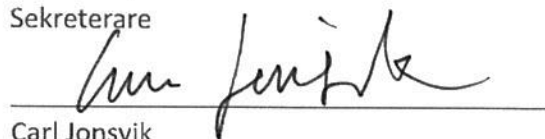
Gabriella Jonsson
Ordförande



Oskar Börjesson
Sekreterare



Eva Heidendahl
Kassör

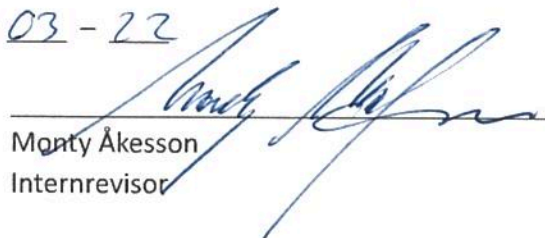


Carl Jonsvik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 22



Niklas Feiff
Revisor



Monty Åkesson
Internrevisor