

Årsredovisning 2018

BRF BAGGEN 13
716421-1190

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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



Handwritten signature and initials, possibly including the name ÖH.

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 1989-09-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-22 som uppdaterades och kompletterades år 2016. Nuvarande stadgar registrerades 2016-12-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 13 på adressen Roslagsgatan 13 i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 830 kvm och 7 lokaler om 635 kvm. Tomtytan är 1 208 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Servicespecialisten Bilverkstad AB	518 kvm	2019-08-31
Frisör; Azar Georg	49 kvm	2020-09-30
Antikhandel; Heinz Spindler	32 kvm	2020-09-30
Orkar tjänster AB	30 kvm	2019-06-30 Löpande per kvartal

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Fred Brandes	Ordförande fr.o.m 2018-05-24
Soon Hammarström	Sekreterare fr.o.m 2018-05-24
Evy Carlström	Kassör
Mikael Björknert	Ledamot
Lars Ljung	Ledamot
Hans Carlström	Suppleant
Olof Rise	Suppleant fr.o.m 2018-05-24

Valberedning

Anders Orrenius	fr.o.m 2018-05-24
Andreas Zsiga	fr.o.m 2018-05-24

Revisorer

Åsa Zsiga	Revisor
-----------	---------

Ledare för arbetsgrupper

Soon Hammarström	Städ av trapphus
David Gustafsson	Uthyrning av lokaler
Hans Karlsson	Uthyrning av lokaler
Wanda Thorne-Holst	Belysning i trapphus, källare och gård
Eva McKay	Gårdarna
Andreas Zsiga	Tvättstugan
Eva McKay	Soprum
Anders Orrenius	Hemsidan
Hans Carlström	Värmecentral, Fastighetsskötare

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

- 2019 Reparation och målning av gårdshusets tak
- 2019 Åtgärda/reparerar stuprörens position och elslingor inför kommande vinter.
- 2019 Åtgärda anmärkningar i OVK gathuset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Ett 3-årigt lån på 5 miljoner kr löpte ut per 2018-09-30. Lånet skrevs om till 1 år Stibor +0,50%, dock lägst 0,50%.
- * Efter omfattande klagomål har styrelsen sagt upp hyresavtalet med MECA och beslutat att ej förlänga avtalet. MECA har överklagat och det ligger nu ett mål i hyresnämnden.
- * Den omfattande renoveringen av den fuktskadade takterrassen är slutförd och en tvist om betalningsansvar mellan föreningen och lgh innehavaren är påbörjad med hjälp av advokat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 587	1 565	1 572	1 666
Resultat efter fin. poster	-1 093	-439	93	322
Soliditet, %	59	60	60	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	27 671	-	-	27 671
Upplåtelseavgifter	3 918	-	-	3 918
Fond, yttre underhåll	967	-	138	1 104
Balanserat resultat	-2 142	-439	-138	-2 718
Årets resultat	-439	439	-1 093	-1 093
Eget kapital	29 976	0	-1 093	28 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 580
Reservering yttre fond	-138
Årets resultat	-1 093
Totalt	-3 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-3 811
	-3 811

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



Handwritten signature and initials, possibly 'SH 90/0'.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 587	1 558
Rörelseintäkter		8	7
Summa rörelseintäkter		1 595	1 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 925	-1 509
Övriga externa kostnader	7	-162	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298	-298
Summa rörelsekostnader		-2 385	-1 861
Rörelseresultat		-790	-295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-303	-144
Summa finansiella poster		-303	-144
Resultat efter finansiella poster		-1 093	-439
Årets resultat		-1 093	-439

AM
H
S
SH 2018

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	47 050	47 324
Markanläggningar	10	887	911
Summa materiella anläggningstillgångar		47 937	48 234
Summa anläggningstillgångar		47 937	48 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46	0
Övriga fordringar	11	81	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44	36
Summa kortfristiga fordringar		170	101
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 181	1 981
Summa kassa och bank		1 181	1 981
Summa omsättningstillgångar		1 352	2 082
Summa tillgångar		49 288	50 317

447

OH 9/16

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 589	31 589
Fond för yttre underhåll		1 104	967
Summa bundet eget kapital		32 694	32 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 718	-2 142
Årets resultat		-1 093	-439
Summa fritt eget kapital		-3 811	-2 581
Summa eget kapital		28 883	29 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		20 000	20 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210	83
Övriga kortfristiga skulder		14	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	181	226
Summa kortfristiga skulder		405	341
Summa eget kapital och skulder		49 288	50 317

MS
OTI
S
ab

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Baggen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Markanläggning	50 år
Källare	50 år
Elanläggning	20 år

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	737	725
Årsavgifter, bostäder	797	797
Övriga intäkter	62	44
Summa	1 595	1 565



Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	34	12
Snöskottning	7	-18
Städning	49	46
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	2	4
Summa	93	45

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	14	0
Reparationer	1 170	831
Summa	1 184	831

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	44	40
Sophämtning	47	54
Uppvärmning	364	350
Vatten	47	45
Summa	502	488

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	33	33
Fastighetsförsäkringar	42	41
Fastighetsskatt	68	68
Kabel-TV	3	3
Summa	146	144

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2	5
Juridiska kostnader	16	0
Kameral förvaltning	36	35
Konsultkostnader	30	0
Övriga förvaltningskostnader	79	15
Summa	162	54

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	303	144
Summa	303	144

MM
10/11/18
SH

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 136	-2 862
Årets avskrivning	-274	-274
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 410	-3 136
Utgående restvärde enligt plan	47 050	47 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	14 256	14 256
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 755	21 755
Taxeringsvärde mark	34 504	34 504
Summa	56 259	56 259

Not 10, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-275	-251
Årets avskrivning	-24	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-299	-275
Utgående restvärde enligt plan	887	911

Not 11, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	9	65
Skattekonto	73	0
Summa	81	65

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	8	0
Försäkringspremier	14	14
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	1	0
Räntor	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	22
Summa	44	36

Handwritten signature and date 2018-12-31

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek, 5 år	2020-09-30	1,27 %	5 000	5 000
Stadshypotek, 5 år	2022-12-30	1,92 %	10 000	10 000
Stadshypotek, Stibor 3 mån, 1 år	2019-09-30	0,50 %	5 000	5 000
Summa			20 000	20 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	132	135
Uppvärmning	44	0
Utgiftsräntor	0	28
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	64
Summa	181	226

Handwritten signature and date: 2019-01-04

Not 15, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

Underskrifter

Storstrand, 2019 - 06 - 03

Ort och datum



Fred Brandes
Ordförande



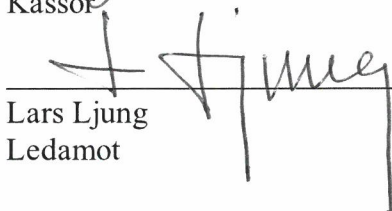
Soon Hammarström
Sekreterare



Evy Carlström
Kassör

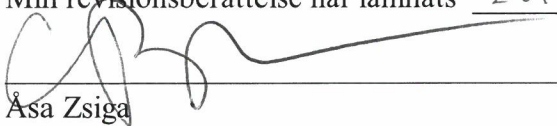


Mikael Björknert
Ledamot



Lars Ljung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 02



Asa Zsiga
Revisor

Bokslutsrapport 2018-12-31

för

Brf Baggen 13

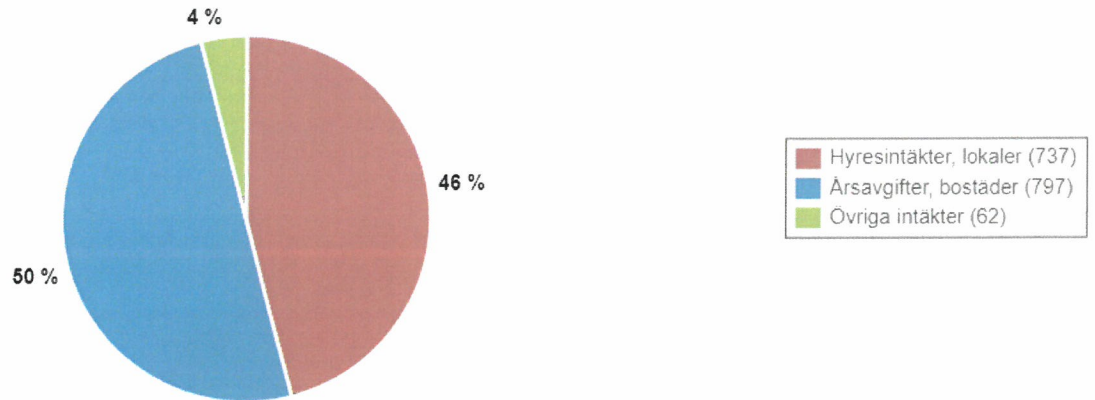
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	1 587	1 558
Rörelseintäkter	8	7
Summa rörelseintäkter	1 595	1 565
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-1 925	-1 509
Övriga externa kostnader	-162	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-298	-298
Summa rörelsekostnader	-2 385	-1 861
Rörelseresultat	-790	-295
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-303	-144
Summa finansiella poster	-303	-144
Resultat efter finansiella poster	-1 093	-439
Årets vinst/förlust	-1 093	-439

Ovanstående resultat rapport används för att kunna se resultatet i jämförelse med tidigare år dvs där extra avskrivningar pga nya K regelverken visas längst ned tillsammans med underhåll som tidigare aktiverats i balansräkningen. Nedan följer sedan en kassaflödesanalys samt grafisk illustration över hur kostnader och intäkter fördelar sig och utvecklar sig över tid.

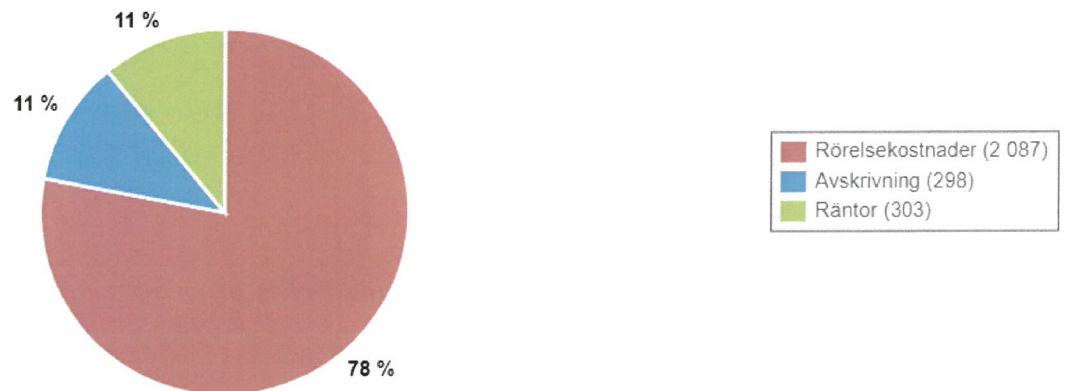
2018-01-01 -
2018-12-31

Likvida medel vid årets början	1 981
Resultat efter finansiella poster	-1 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	298
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-795
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-800
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0
Årets kassaflöde	-800
Likvida medel vid årets slut	1 181

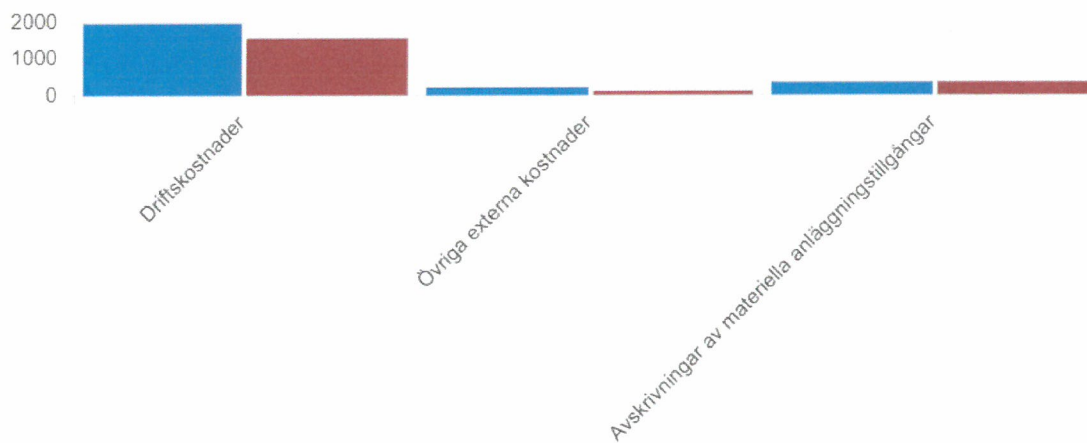
Intäkter



Kostnader



Rörelsekostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Baggen 13
Organisationsnummer 716421–1190

Jag har granskat årsredovisningen räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Baggen 13 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

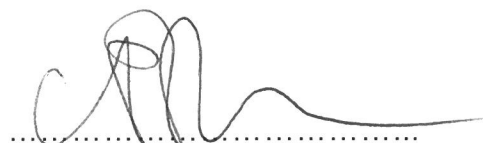
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2019- 06-02


.....
Åsa Zsiga