

Årsredovisning 2020

BRF BAGGEN 13

716421-1190



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BAGGEN 13

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

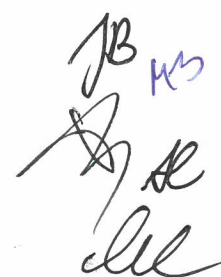
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'MB' and 'lll'.

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 kommit 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.
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 1989-09-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-22 som uppdaterades och kompletterades år 2016. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 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 1 837 kvm och 4 lokaler om 629 kvm. Tomtytan är 848 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 George Azar	49 kvm	2022-09-30
Antikhandel Heinz Spindler	32 kvm	2023-09-30
Penny's Dog Spa	30 kvm	2023-08-31

(*) Kontraktet löper på månadsvis med två (2) månader i taget och hyresnämnden informeras fortlöpande.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fred Brandes	Ordförande
Axel Cronstedt	Kassör
Martina Amato	Sekreterare
Mikael Björknert	Ledamot
Jakob Brundin	Ledamot
Anders Orrenius	Suppleant

VALBEREDNING

Wanda Throne-Holst
Andreas Zsiga

REVISORER

Åsa Margareta Zsiga Revisor

LEDARE FÖR ARBETSGRUPPER

Rebecka Orrenius	Städning av trapphus
David Gustavsson	Uthyrning av lokaler
Hans Karlsson	Uthyrning av lokaler
Christian Amato	Belysning i trapphus
Emma Wall Matsson	Gårdarna
Hannes Sjöblad	Tvättstugan
Wanda Throne-Holst	Soprum
Annette Lyth Brand	Hemsidan
Lars Ljung	Värmecentralen

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL 2020

Inga väsentliga underhåll har skett under 2020 då fastigheten är i gott skick.

På grund av rådande pandemi har styrelsen valt att begränsa kostnader och väljer att endast utföra nödvändigt underhållsarbete.

PLANERADE UNDERHÅLL 2021

OVK åtgärd i gathus

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har god ekonomi och redovisar resultatmässig vinst och positiva kassaflöden. Styrelsen valde att under året genomföra en avgiftshöjning om 15% fr.o.m. 2020-03-01, för att kompensera för inflation. Avgiftsnivåerna har historiskt varit konstanta under flera år.

Föreningens 2 st. lån á 5 miljoner skrevs om till 1 st lån á 10 miljoner med 1 års bindningstid, med ränta 0,43%. Styrelsen förhandlade även ner vårt bundna lån på 10 miljoner på 5 år med ränta 1,92% till 1,85%. Ovan förändringar har sänkt föreningen räntekostnader med 57 500 kr/år.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga avtalsförändringar har skett

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under hela 2020 fördes diskussioner, medling samt krav på åtgärder av MECA för att få fortsatt förnyat hyreskontrakt. Arbetet fortgår in i 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 606	1 570	1 587	1 565
Resultat efter fin. poster	17	-334	-1 093	-439
Soliditet, %	58	59	59	60
Yttre fond	1 242	1 104	1 104	967
Taxeringsvärde	77 068	77 068	56 259	56 259
Bostadsyta, kvm	1 826	1 826	1 826	1 826
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	491	436	436	436
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 953	10 953	10 953	10 953
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,41	1,51	0,72
Belåningsgrad, %	43,01	42,76	42,51	42,26

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	27 671	-	-	27 671
Upplåtelseavgifter	3 918	-	-	3 918
Fond, yttre underhåll	1 104	-	138	1 242
Balanserat resultat	-3 811	-334	-138	-4 283
Årets resultat	-334	334	17	17
Eget kapital	28 549	0	17	28 566

MB
JB
lu

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 283
Årets resultat	17
Totalt	<u>-4 266</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	138
Att från yttre fond i anspråk ta	-55
Balanseras i ny räkning	-4 348
	<u><u>-4 266</u></u>

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		1 606	1 570
Rörelseintäkter		55	0
Summa rörelseintäkter		1 660	1 570
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-995	-1 224
Övriga externa kostnader	8	-73	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301	-301
Summa rörelsekostnader		-1 369	-1 630
RÖRELSERESULTAT		292	-60
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-274	-283
Summa finansiella poster		-274	-275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17	-334
ÅRETS RESULTAT		17	-334

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 496	46 773
Markanläggningar	11	839	863
Summa materiella anläggningstillgångar		47 335	47 636
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 335	47 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	6
Övriga fordringar	12	72	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45	44
Summa kortfristiga fordringar		176	122
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 498	1 276
Summa kassa och bank		1 498	1 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 674	1 398
SUMMA TILLGÅNGAR		49 009	49 034

MB
B & A
Lee

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 589	31 589
Fond för yttre underhåll		1 242	1 104
Summa bundet eget kapital		32 832	32 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 283	-3 811
Årets resultat		17	-334
Summa fritt eget kapital		-4 266	-4 145
SUMMA EGET KAPITAL		28 566	28 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 000	20 000
Övriga långfristiga skulder		30	0
Summa långfristiga skulder		10 030	20 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 000	0
Leverantörsskulder		119	282
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		72	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	221	139
Summa kortfristiga skulder		10 413	485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 009	49 034

KB
JBS
AC
ell

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Baggen 13 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	1-5 %
Markanläggningar	2 %

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, lokaler	731	736
Intäktsreduktion	-75	0
Årsavgifter, bostäder	896	797
Övriga intäkter	107	38
Summa	1 660	1 570

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	22	28
Fastighetsskötsel	1	57
Snöskottning	3	21
Städning	55	54
Trädgårdsarbete	4	1
Övrigt	17	0
Summa	102	161

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	186	464
Summa	186	464

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
MEKA	55	0
Summa	55	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	35	40
Sophämtning	44	41
Uppvärmning	363	309
Vatten	52	54
Summa	494	444

my
AC
PB/AC

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	34	34
Fastighetsförsäkringar	42	43
Fastighetsskatt	78	77
Kabel-TV	4	2
Summa	158	156

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	7	6
Juridiska kostnader	0	25
Kameral förvaltning	37	35
Konsultkostnader	2	0
Övriga förvaltningskostnader	26	39
Summa	73	105

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274	282
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	274	283

MB
\$ AK
B/ll

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 460	50 460
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 687	-3 410
Årets avskrivning	-277	-277
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 964	-3 687
Utgående restvärde enligt plan	46 496	46 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 256</i>	<i>14 256</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 779	25 779
Taxeringsvärde mark	51 289	51 289
Summa	77 068	77 068
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 186	1 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-323	-299
Årets avskrivning	-24	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-346	-323
Utgående restvärde enligt plan	839	863
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	72	72
Summa	72	72

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	16	14
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	1	2
Räntor	0	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5
Summa	45	44

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-30	0,43 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,85 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,43 %	5 000	5 000
Summa			20 000	20 000

Varav kortfristig del 10 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4	2
Förutbetalda avgifter/hyror	159	127
Städning	5	0
Uppvärmning	42	0
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	9	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	221	139

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att komma ytterligare i balans med föreningens resultat aviserades en avgiftshöjning med 15% fr.o.m. 2021-01-01.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04 - 13

Ort och datum



Fred Brandes
Ordförande



Axel Cronstedt
Kassör



Martina Amato
Sekreterare

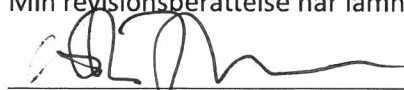


Jakob Brundin
Ledamot



Mikael Björknert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 14



Åsa Margareta Zsiga
Revisor

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 2019.

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.

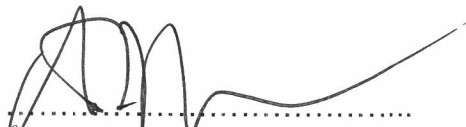
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 2021-04-14



Asa Zsiga

Bokslutsrapport 2020-12-31

Brf Baggen 13



 nabo

WP
JB / AC
lll

RESULTATRÄKNING

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	1 606	1 570
Rörelseintäkter	55	0
Summa rörelseintäkter	1 660	1 570
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-940	-1 224
Övriga externa kostnader	-73	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301	-301
Summa rörelsekostnader	-1 314	-1 630
Rörelseresultat	347	-60
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-274	-283
Summa finansiella poster	-274	-275
Resultat efter finansiella poster	72	-334
Årets vinst/förlust	72	-334
Planerade underhåll	-55	0
Resultat med planerade underhåll	17	-334

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "SK", and "lle".

KASSAFLÖDE

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 276	1 181
Resultat efter finansiella poster	17	-334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	301	301
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	318	-33
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54	48
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71	80
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	193	94
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	30	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	223	94
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 498	1 276

MB
Bj
ell

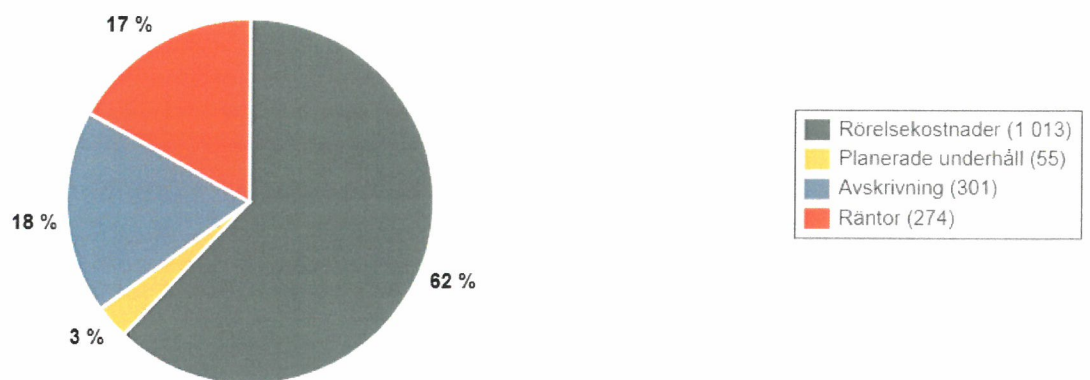
GRAFISK PRESENTATION

2020-01-01 - 2020-12-31

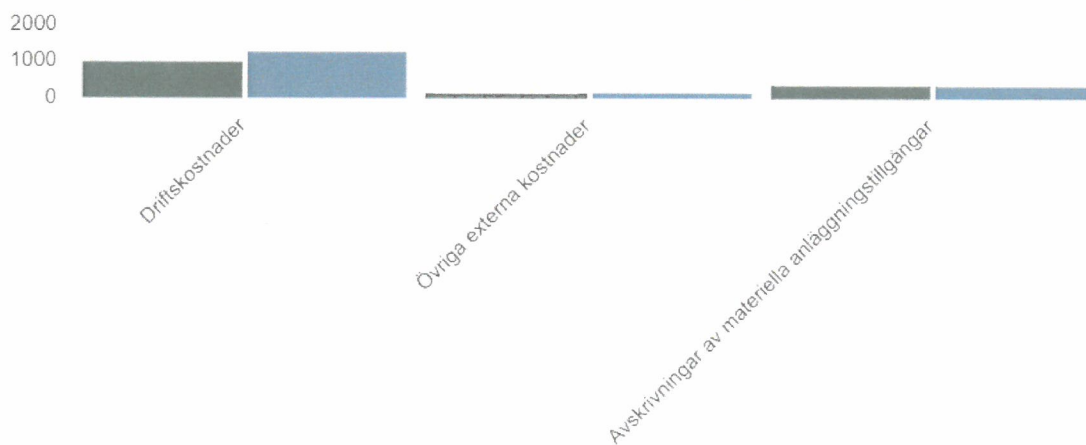
Belopp inom parantes i Tkr

Intäkter

Kostnader



Rörelsekostnader



MB
AK
AK