

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Baggen 3
769609-8867

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

M HE M
O/B L

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Baggen 3 (organisationsnummer: 769609-8867) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information 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 2003-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Genomförda större underhålls- samt investeringsåtgärder under året

Under året har inga större renoveringar ägt rum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat. Föreningens styrelse jobbar kontinuerligt med att utvärdera fastighetsförbättrande underhålls-, renoverings- samt effektiviseringsåtgärder.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Baggen 3 med adress Roslagsgatan 21, Stockholm. På fastigheten finns två bostadshus som uppfördes 1904 och som totalrenoverades 1974. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har under verksamhetsåret upplåtit 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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, rättsskydd, husbock, ohyra samt styrelseansvar för BRF.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta
38	Bostadslägenheter	2.164 m ²
6	Lokaler	567 m ²

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 91 341 000 kr, varav mark utgör 61 811 000 kr samt byggnader 29 530 000 kr.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Injustering av värmesystem
2018	Renovering av gårdsmuren
2018	Renovering av barnvagnsrum

ME MT
M DB h

2017	OVK
2016	Balkonger
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-, taktsäkerhet- och fönsterrenovering
2005/2006	Cirkulationspump värme/vatten
2005/2006	Badrum, hyreslägenheter
2005/2007	Taktsäkerhet

Lägenheter och lokaler

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 34st. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Klas Modin	Ordförande
Daniel Bragman	Styrelseledamot
Hanna Svedare	Styrelseledamot
Michelle Ekqvist	Styrelseledamot
Marret Teyka	Styrelsesuppleant
Fia Andersson	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisor

Revisor är Lennart Klingberg Future AB, valda vid föreningsstämman.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm.

ME MT
OB h

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna för föreningens medlemmar är oförändrade 2020. Hyresintäkterna från hyresrätter och lokaler ökade med sammanlagt 1% från föregående år. Lokalhyrorna är indexreglerade.

Lån

Föreningens lån uppgick per 2020-12-31 till 7 850 000 kr.

Likvida medel

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets slut till 2 454 727 kr, vilket alltså är en hög nivå.

ME MT
DB L

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 178	2 221	2253	2299
Resultat efter fin. poster (tkr)	433	277	-1146	185
Soliditet (%)	85,5	85,4	84,7	73,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 093 542	11 857 494	996 031	-5 008 632	277 244	48 215 679
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			58 328	-58 328		
Balanseras i ny räkning				277 244	-277 244	
Årets resultat					433 239	433 239
Belopp vid årets utgång	40 093 542	11 857 494	1 054 359	-4 789 716	433 239	48 648 918

ME MT
DS L

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 789 716
Årets resultat	433 239
Totalt	<u>-4 356 477</u>

Avsättning till yttre fond	274 023
Uttag ur yttre fond	-29 750
Balanseras i ny räkning	<u>-4 600 750</u>
Summa	<u>-4 356 477</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

HE MT
DB 2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 178 178	2 221 374
Övriga rörelseintäkter	3	4 214	76
Summa rörelseintäkter		2 182 392	2 221 450
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 288 887	-1 456 555
Övriga externa kostnader	5	-35 911	-44 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 540	-321 540
Summa rörelsekostnader		-1 646 338	-1 822 155
Rörelseresultat		536 054	399 295
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 400	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 449	-122 191
Summa finansiella poster		-102 815	-122 051
Resultat efter finansiella poster		433 239	277 244
Resultat före skatt		433 239	277 244
Skatter			
Årets resultat		433 239	277 244

ME
as h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 381 060	54 702 600
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 381 060	54 702 600
Summa anläggningstillgångar		54 381 060	54 702 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 250	10 786
Skattekonto		16 712	948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 108	25 602
Summa kortfristiga fordringar		67 070	37 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 456 482	1 724 196
Summa kassa och bank		2 456 482	1 724 196
Summa omsättningstillgångar		2 523 552	1 761 532
SUMMA TILLGÅNGAR		56 904 612	56 464 132

M ME M
OB h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 951 036	51 951 036
Fond för yttre underhåll		1 054 359	996 031
Summa bundet eget kapital		53 005 395	52 947 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 789 716	-5 008 632
Årets resultat		433 239	277 244
Summa fritt eget kapital		-4 356 477	-4 731 388
Summa eget kapital		48 648 918	48 215 679
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 925 000	7 850 000
Summa långfristiga skulder		6 925 000	7 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	925 000	-
Leverantörsskulder		103 355	101 075
Skatteskulder		12 372	10 004
Övriga skulder		29 028	29 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 939	258 324
Summa kortfristiga skulder		1 330 694	398 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 904 612	56 464 132

ME MT
DB L

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	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.

ME MT
M DB h

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 141 417	1 143 853
Hyror	1 028 718	1 070 780
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 043	6 741
	<u>2 178 178</u>	<u>2 221 374</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	4 214	76
Summa	<u>4 214</u>	<u>76</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	99 137	131 114
Städning	81 900	75 969
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 549	34 967
Trädgårdsskötsel	7 669	435
Snöröjning	12 669	16 270
Sotning	3 084	
Reparationer	138 511	108 850
El	127 336	160 385
Uppvärmning	294 361	314 633
Vatten	41 977	33 557
Sophämtning	52 706	42 463
Försäkringspremie	52 469	50 864
Fastighetsavgift bostäder	54 302	52 326
Fastighetsskatt lokaler	63 410	63 410
Övriga fastighetskostnader	60 964	30 287
Kabel-tv/Bredband/IT	6 690	8 844
Förvaltningsarvode ekonomi	88 381	81 574
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 475	
Panter och överlåtelse		6 743
Juridiska åtgärder	16 425	13 925
Övriga externa tjänster	10 122	14 241
	<u>1 259 137</u>	<u>1 240 857</u>
 Stambyte	29 750	
Övrigt		215 698
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 288 887</u>	<u>1 456 555</u>

ME
DB
MT

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 247	1 247
Konsultarvode	16 920	30 313
Besiktnings- och utredningskostnader	5 244	
Revisionarvode	12 500	12 500
Summa	35 911	44 060

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	23 208 964	23 208 964
- Ombyggnad	9 875 075	9 679 385
- Markanläggning	72 250	72 250
- Ombyggnad balkonger	195 690	
	33 351 979	32 960 599
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 089 608	-2 768 068
- Årets avskrivning byggnad	-232 092	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 448	-89 448
-Årets avskrivningar ombyggnad balkonger	-195 690	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 606 838	-3 089 608
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
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2016	-1 125 523	-1 125 523
Inbetalt fr medlemmar avs balkonger 2020	-195 690	
	-3 080 892	-2 885 202
Mark	27 716 811	27 716 811
Summa byggnader och mark	54 381 060	54 702 600
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 530 000	29 530 000
Mark	61 811 000	61 811 000
	91 341 000	91 341 000
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	6 341 000	6 341 000
	91 341 000	91 341 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 305	29 305
	29 305	29 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 305	-29 305
	-29 305	-29 305

ME DB h

Redovisat värde vid årets slut

-

-

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	1 725	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 454 757	1 722 471
Summa	2 456 482	1 724 196

ME
DB
MF

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-20	1,05%	925 000		925 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,43%	4 000 000		4 000 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	1,7%	2 925 000		2 925 000
Varav kortfristig del			-925 000		
Varav långfristig del			6 925 000		7 850 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

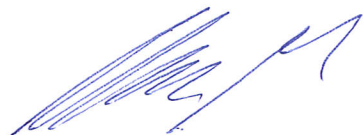
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2021 byttes alla liggande stammar i källarvåningen och under maj/juni 2021 planeras relining av samtliga vertikala stammar. Detta beräknas att förlänga livet på stammarna med ca 15-20 år. Föreningen har även påbörjat insamling av offerter på fasadrenovering, föreningen vill byta ut plåttäckningen till fasadputs.

ME MT
OB L

Underskrifter

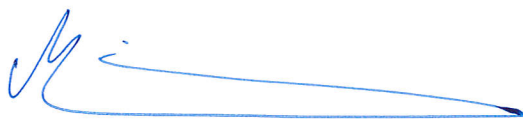
Stockholm 2021 - 05 - 07



KLAS MODIN



DANIEL BRAGMAN

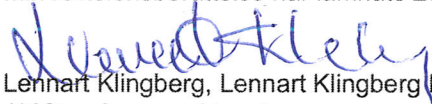


Michelle Ekqvist



MARLET TEYKA

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 01



Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB
AV föreningen vald revisor

MT ME
DB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Baggen 3 i Stockholm

Organisationsnummer 769609-8867

Jag har granskat årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Baggen 3 i Stockholm Organisationsnummer **769609-8867** för räkenskapsåret **2020-01-01 - 2020-12-31**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

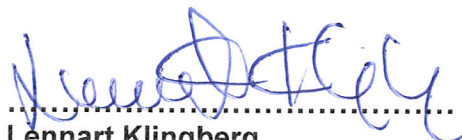
Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalande nedan.

Årsredovisning har upprättats i enlighet med lag om årsredovisning i bostadsrättsförening och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelse är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning disponerar förlusten enligt föreslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Jonstorp den 2021-05-01



Lennart Klingberg
Revisor

ME
DB
h