

BRF BAGGEN 3

---



# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Baggen 3**  
769609-8867

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Baggen 3 (organisationsnummer: 769609-8867) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

## 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 Föreningen genomfört underhålls- samt investeringsåtgärder i tvättstuga och närliggande källarutrymme.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022.

### Väsentliga händelser efter 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 <sup>2</sup>
6	Lokaler	567 m <sup>2</sup>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 106 662 000 kr, varav mark utgör 72 911 000 kr samt byggnader 33 751 000 kr.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2022	Tvättstuga och närliggande källarutrymme
2021	Relining
2018	Injustering av värmesystem
2018	Renovering av gårdsmuren
2018	Renovering av barnvagnsrum
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 4 lägenheter överlåtits.

## Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 48st. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-17. På stämman deltog 10 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

## Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Marret Teyka	Ordförande
Daniel Bragman	Styrelseledamot
Hanna Svedare	Styrelseledamot
Fia Andersson	Styrelsesuppleant
Viktor Eriksson	Styrelseledamot
Therese Almblad	Styrelseledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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.

## **Ekonomi**

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna för föreningens medlemmar är oförändrade 2021. Hyresintäkterna från hyresrätter och lokaler ökade med sammanlagt **1%** från föregående år. Lokalhyrorna är indexreglerade.

### **Lån**

Föreningens lån uppgick per 2022-12-31 till 7 850 000 kr.

### **Likvida medel**

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets slut till 4 962 109,75 kr, vilket alltså är en hög nivå.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 220	2 147	2178	2221
Resultat efter fin. poster (tkr)	-114	-1 361	433	277
Soliditet (%)	86,1	85,9	85,5	85,4

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	40 786 604	14 634 432	1 298 632	-4 600 750	-1 360 815	50 758 104
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			274 023	-274 023		
Balanseras i ny räkning				-1 360 815	1 360 815	
Årets resultat					-114 050	-114 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 786 604</b>	<b>14 634 432</b>	<b>1 572 655</b>	<b>-6 235 588</b>	<b>-114 050</b>	<b>50 644 054</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### **Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	-6 235 588
Årets resultat	-114 051
<b>Totalt</b>	<b>-6 349 639</b>
Avsättning till yttre fond	274 023
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 623 662
<b>Summa</b>	<b>-6 349 639</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 220 003	2 146 677
Övriga rörelseintäkter	3	5 046	2 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 225 049</b>	<b>2 149 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 878 882	-2 973 196
Övriga externa kostnader	5	-39 103	-112 858
Personalkostnader och arvoden		-4 480	-6 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 540	-321 540
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 244 005</b>	<b>-3 413 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 956</b>	<b>-1 264 612</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 200	8 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 375	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 669	-105 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 094</b>	<b>-96 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-114 050</b>	<b>-1 360 815</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-114 050</b>	<b>-1 360 815</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 050</b>	<b>-1 360 815</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	53 737 980	54 059 520
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 737 980	54 059 520
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 737 980	54 059 520
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		61 792	20 895
Skattekonto		2 038	13 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 924	28 009
Summa kortfristiga fordringar		99 754	62 398
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	4 962 110	4 975 000
Summa kassa och bank		4 962 110	4 975 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 061 864	5 037 398
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 799 844	59 096 918

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 421 036	55 421 036
Fond för yttre underhåll		1 572 655	1 298 632
Summa bundet eget kapital		56 993 691	56 719 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 235 587	-4 600 750
Årets resultat		-114 050	-1 360 815
Summa fritt eget kapital		-6 349 637	-5 961 565
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 644 054</b>	<b>50 758 103</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 925 000	6 925 000
Summa långfristiga skulder		6 925 000	6 925 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	925 000	925 000
Leverantörsskulder		112 138	178 898
Skatteskulder		2 020	4 521
Övriga skulder		18 610	24 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 022	280 843
Summa kortfristiga skulder		1 230 790	1 413 815
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 799 844</b>	<b>59 096 918</b>

## 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 20,6 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%)
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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 164 240	1 145 532
Hyror	1 050 453	991 660
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 308	9 486
	<b>2 220 001</b>	<b>2 146 678</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	5 046	2 589
<b>Summa</b>	<b>5 046</b>	<b>2 589</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	103 824	100 772
Städning	91 154	86 615
Tillsyn, besiktning, kontroller	29 126	82 526
Trädgårdsskötsel	9 932	-
Snöröjning	37 902	34 454
Reparationer	183 401	192 068
EI	209 136	177 462
Uppvärmning	316 960	324 249
Vatten	57 298	44 880
Sophämtning	80 583	52 832
Försäkringspremie	57 440	54 875
Självrisk	61 000	-
Fastighetsavgift bostäder	57 300	55 442
Fastighetsskatt lokaler	63 410	63 410
Övriga fastighetskostnader	29 263	12 804
Kabel-tv/Bredband/IT	6 990	11 336
Förvaltningsarvode ekonomi	99 520	94 128
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	801	6 544
Panter och överlåtelser	6 040	3 868
Förvaltningsarvode teknik	19 230	13 969
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 244	4 500
Juridiska åtgärder	72 919	45 032
Övriga externa tjänster	8 515	24 878
	<b>1 602 988</b>	<b>1 486 644</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	15 188
Gemensamma utrymmen	104 465	75 207
Tvättstuga	171 429	-
VA/Sanitet	-	66 548
EI	-	31 832
Stambyte	-	1 287 777
Övrigt	-	10 000
	<b>1 878 882</b>	<b>2 973 196</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 878 882</b>	<b>2 973 196</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 715	1 394
Konsultarvode	8 888	77 964
Revisionarvode	12 500	13 500
Styrelsearvode	14 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>39 103</b>	<b>112 858</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
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	-	-
	33 156 289	32 960 599
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 732 688	-3 411 148
- Årets avskrivning byggnad	-232 092	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 448	-89 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 054 228	-3 732 688
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	-195 690
	-3 080 892	-3 080 892
<b>Mark</b>	<b>27 716 811</b>	<b>27 716 811</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>53 737 980</b>	<b>53 863 830</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 751 000	29 530 000
Mark	72 911 000	61 811 000
	106 662 000	91 341 000
Bostäder	100 000 000	85 000 000
Lokaler	6 662 000	6 341 000
	106 662 000	91 341 000

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
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
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Sparkonto	1 725	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 960 385	4 973 275
<b>Summa</b>	<b>4 962 110</b>	<b>4 975 000</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	Rörligt	3,53%	925 000		925 000
Stadshypotek	2023-10-20	1,05%	4 000 000		4 000 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	1,70%	2 925 000		2 925 000
Varav kortfristig del			-925 000		-925 000
Varav långfristig del			6 925 000		6 925 000

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

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>

## Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm 2023 - -

.....  
Marret Teyka  
Ordförande

.....  
Daniel Bragman  
Ledamot

.....  
Hanna Svedare  
Ledamot

.....  
Therese Almblad  
Ledamot

.....  
Viktor Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

.....  
Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB  
AV föreningen vald revisor



# **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 **2022-01-01 - 2022-12-31**. 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 förlust enligt föreslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsen ansvarfrihet för räkenskapsåret.

## **Digital underskrift**

**Jonstorp den 2023-\_\_-\_\_**

.....  
**Lennart Klingberg**  
**Revisor**