

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Baggen 3

769609-8867

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Baggen 3 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-18



Sara Lindberg
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Baggen 3
769609-8867

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Baggen 3 (organisationsnummer: 769609-8867) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023.

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, rattsskydd, husböck, ohyra samt styrelseansvar för BRF.

I nedanstående tabell specificeras innehållet.

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

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>
2022/2023	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 inga lägenheter överlåtits.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 48st. Ordinarie föreningsstamma agde rum 2024-05-28.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av

Marret Teyka	Ordförande
Daniel Bragman	Styrelseledamot
Sara Lindberg	Styrelseledamot
Viktor Eriksson	Styrelseledamot
Therese Almladh	Styrelseledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammantraden

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 2023. Hyresintäkterna från hyresrätter och lokaler minskade med sammanlagt 1% från föregående år. Lokalhyrorna är indexreglerade.

Lån

Föreningens lån uppgick per 2023-12-31 till 7 850 000 kr.

Likvida medel

Föreningens totala likviditet, bestående av bankkonto samt klientmedelskonto hos Fastighetsägarna, uppgick vid årets slut till 4 825 787 kr, vilket alltså är en hög nivå.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 196	2 220	2 147	2178
Resultat efter fin. poster (tkr)	-724	-114	-1 361	433
Solilitet (%)	85,6	86,1	85,9	85,5

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	532
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 874
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 628
Räntekänslighet %	7%
Energikostnad kr/kvm	259
Sparande per kvm	18
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	51

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 786 604	14 634 432	1 572 655	-6 235 587	114 050	50 644 053
Reservering till fond för yttre underhåll			274 023	-274 023		
Balanseras i ny räkning				-114 050	114 050	
Årets resultat					-727 363	-727 363
Belopp vid årets utgång	40 786 604	14 634 432	1 846 678	-6 623 660	-727 363	49 916 690



Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	+6 623 662
Årets resultat	-727 363
Totalt	-7 351 025

Avsättning till yttre fond	274 023
Uttag ur yttre fond	-455 329
Balanseras i ny räkning	-7 169 719
Summa	-7 351 025

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 196 218	2 220 003
Övriga rörelseintäkter	3	48 759	5 046
Summa rörelseintäkter		2 244 977	2 225 049
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 452 218	-1 878 882
Övriga externa kostnader	5	-88 800	-39 103
Personalkostnader och arvoden		-11 311	-4 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 540	-321 540
Summa rörelsekostnader		-2 873 869	-2 244 005
Rörelseresultat		-628 892	-18 956
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	9 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 845	6 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 684	-110 669
Summa finansiella poster		-94 839	-95 094
Resultat efter finansiella poster		-723 731	-114 050
Resultat före skatt		-723 731	-114 050
Skatter			
Skatt		-3 632	-
Årets resultat		-727 363	-114 050



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 416 440	53 737 980
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 416 440	53 737 980
Summa anläggningstillgångar		53 416 440	53 737 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 156	61 792
Skattekonto		13 926	2 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 213	35 924
Summa kortfristiga fordringar		58 295	99 754
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 827 512	4 962 110
Summa kassa och bank		4 827 512	4 962 110
Summa omsättningstillgångar		4 885 807	5 061 864
SUMMA TILLGÅNGAR		58 302 247	58 799 844



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 421 036	55 421 036
Fond för yttre underhåll		1 846 678	1 572 655
Summa bundet eget kapital		57 267 714	56 993 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 623 661	-6 235 587
Årets resultat		-727 363	-114 050
Summa fritt eget kapital		-7 351 024	-6 349 637
Summa eget kapital		49 916 690	50 644 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	6 925 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	6 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	3 850 000	925 000
Leverantörsskulder		235 378	112 138
Skatteskulder		8 312	2 020
Övriga skulder		62 048	18 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter		229 819	173 022
Summa kortfristiga skulder		4 385 557	1 230 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 302 247	58 779 844



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-628 892	-18 957
Avskrivningar	321 540	321 540
Erlagd ränta och ränteintäkter	-94 839	-95 093
Skatt	-3 632	
	<u>-405 823</u>	<u>207 490</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-405 823	207 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	59 636	-40 897
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-17 289	-673
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	123 241	-66 760
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	105 637	-112 050
	<u>-134 598</u>	<u>-12 890</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-134 598	-12 890
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-134 598	-12 890
Likvida medel vid årets början	4 962 109	4 975 000
Likvida medel vid årets slut	<u>4 827 511</u>	<u>4 962 110</u>



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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intaktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i forskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intakt.

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 bedomda 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

	2023	2022
Årsavgifter	1 150 629	1 164 241
Hyror	1 042 743	1 050 453
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 846	5 308
	<u>2 196 218</u>	<u>2 220 002</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övrigt	48 759	5 046
Summa	<u>48 759</u>	<u>5 046</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	89 627	103 824
Städning	98 810	91 154
Tillsyn, besiktning, kontroller	80 477	29 126
Trädgårdsskötsel		9 932
Snöröjning	91 293	37 902
Reparationer	358 631	183 401
El	205 273	209 136
Uppvärmning	347 868	316 960



Vatten	158 601	57 298
Sophämtning	71 726	80 583
Försäkringspremie	63 941	57 440
Självrisk		61 000
Fastighetsavgift bostäder	60 382	57 300
Fastighetsskatt lokaler	66 620	63 410
Övriga fastighetskostnader	5 078	29 263
Kabel-tv/Bredband/IT	10 340	6 990
Förvaltningsarvode ekonomi	106 043	99 520
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 199	801
Panter och överlåtelse	1 969	6 040
Förvaltningsarvode teknik	19 650	19 230
Teknisk förvaltning utöver avtal	3 281	1 244
Juridiska åtgärder	118 574	72 919
Övriga externa tjänster	34 556	8 515
	1 996 889	1 602 988
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	114 276	104 465
Tvättstuga		171 429
Tak	76 000	-
Övrigt	265 053	-
	455 329	275 894
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 452 218	1 878 882

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 544	3 715
Lokalhyra	15 625	-
Konsultarvode	15 937	8 888
Besiktning- och utredningskostnader	6 444	-
Revisionarvode	13 250	12 500
Styrelsearvode	36 000	14 000
Summa	88 800	39 103

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	23 208 964	23 208 964
- Ombyggnad	9 875 075	9 875 075
- Markanläggning	72 250	72 250
- Ombyggnad balkonger	-	-
	33 156 289	33 156 289
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 054 228	-3 732 688
- Årets avskrivning byggnad	-232 092	-232 092
- Årets avskrivning ombyggnad	-89 448	-89 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 375 768	-4 054 228
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
	<u>-3 080 892</u>	<u>-3 080 892</u>
Mark	<u>27 716 811</u>	<u>27 716 811</u>
Summa byggnader och mark	53 416 440	53 737 980
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 751 000	33 751 000
Mark	72 911 000	72 911 000
	<u>106 662 000</u>	<u>106 662 000</u>
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	6 662 000	6 662 000
	<u>106 662 000</u>	<u>106 662 000</u>



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
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
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	1 725	1 725
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 825 787	4 960 385
Summa	4 827 512	4 962 110

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-22	5,63%	925 000		925 000
Stadshypotek	2025-06-30	1,05%	4 000 000		4 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-03-06	4,69%	2 925 000		2 925 000
Varav kortfristig del			-3 850 000		-925 000
Varav långfristig del			4 000 000		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

	2023-12-31	2022-12-31
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Stockholm 2024-

Marret Leyka
Ordförande

Daniel Bergman
Ledamot

Sara Lindberg
Ledamot

Therese Almblad
Ledamot

Viktor Eriksson
Ledamot

Min Revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Lennart Klingberg, Lennart Klingberg Future AB

Av föreningen valt revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 17 pages before this page
 Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
 Dette dokument inneholder 17 sider før denne side

Detta dokument inneholder 17 sider før denne siden

MARRET TEYKA

6c9309cb-15c7-40de-8c0f-ccb2de5aa87 - 2024-05-15 18:04:46+0200
 BankID / Freja eID - 2a121983-b075-411b-b981-ec5035e24e11

Sara Sofie Lindberg

adf48ac6-a41f-478d-9f88-53553093a995 - 2024-05-15 18:05:19+0200
 BankID / Freja eID - ec5e64f2-1e4b-497a-a722e877d797e19ca13e

VIKTOR ERIKSSON

5a8d845d-032b-4615-8cda-e08ba42a32cc - 2024-05-15 18:05:21+0200
 BankID / Freja eID - 91acc148-4e93-409d-b766-eb02124c29f1

Therese Karin Helene Almbladh

185310f8-0727-4506-9128-87f7e3f6e326 - 2024-05-15 18:05:21+0200
 BankID / Freja eID - 28933523-afdb-4a23-43a1-44a514b4e15e

Daniel Bragman

6a58083d-4417-4353-8886-2890c9419991 - 2024-05-15 18:05:21+0200
 BankID / Freja eID - ec9a7e49-9125-4762-8702-103e81c71719

Lennart Stefan Klingberg

d8a070e-77a7-4138-a3cc-5b0540e8987d - 2024-05-15 18:05:21+0200
 BankID / Freja eID - 4794b312-3e9b-41f5-8a74-411229106947

authority to sign
 representative
 custodial

esemävaltuutus
 nimenkirjoitusoikeus
 huoltajatekijänoikeus

etuliiketoimija
 toimivaltuus
 ohjaaja

signature
 signatur
 signatur

underskrift
 underskrift
 underskrift

