

Årsredovisning för  
**Brf Baggen 15**  
716417-7706

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baggen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 14 juni 1982. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 15 i Stockholms kommun sedan 1982. Byggnaderna uppfördes 1907. Fastigheten är sedan 1907 försäkrad i Brandkontoret. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-28 haft följande sammansättning:

Carl Asplund, ordförande  
Harald Stubert, ledamot  
Erica Brown, ledamot  
Charlotte Wahlström, ledamot  
Gabrielle Hjort, ledamot

Styrelsen har under året också haft en adjungerad ledamot, Lars Sjölander, som i huvudsak arbetar med medlemsinformation.

#### Revisorer

Föreningens revisor har under 2023 varit auktoriserade revisorn Eva Stein, MOORE Allegretto AB. Revisorssuppleant har utsetts inom MOORE Allegretto AB.

#### Medlemmar

Föreningen hade under året medlemmar från samtliga 27 bostadslägenheter. Under året har tre lägenheter överlåtits. De nya ägarna har beviljats medlemskap efter sedvanlig kreditprövning. Följande överlåtelse har skett under 2023:

- Lägenhet 224 Fredrik Alpsten, Gustav Alpsten och Edward Alpsten har sålt lägenheten till Marie Stoor, Micael Stoor och Wilhelm Stoor  
Lägenhet 221 Charlotte Wahlström och Mattias Wase har sålt lägenheten till Oscar Olsson och Ida Drotz.  
Lägenhet 212 Kjell Gunnarsson har sålt lägenheten till Helena Ekvall.

#### Viktigare underhållsåtgärder under senare år

- 1984 Total renovering: stambyte, byte av fönster, putsning av fasader, nytt tak på gathuset, nya elinstallationer  
1999 Montering av balkonger  
2007 Ombyggnad av golv i källarlokalen, pålning och byte av avloppsrör under golvet.  
2012 Renovering av värmesystemet. Samtliga radiatorer som var äldre än 1984 byttes ut  
2015 Omfattande renovering av gårdens bjälklag avslutades.  
2016 Gården försågs med cykelskjul, pergola och växter. Lokalen under gården färdigställdes åt den tillträdande hyresgästen. Underhållsplan för fastigheten upprättades  
2017 Soprummet renoverades bl.a. med nytt golv. OVK genomfördes. Installation av fibernät som samtliga lägenheter och lokaler anslöts till.  
2018 Spolning av avloppsstammar.  
2019 Renovering av trapphus avslutades. Några avloppsrör som härstammade från husets byggnadsår 1907 och som orsakat stora problem byttes. I och med detta har samtliga vatten- och avloppsrör från byggnadsåret bytts ut.

- 2021 Renovering av tak avslutades. Nytt plåttak lades på gårdshuset. Gårdshusets samtliga skorstenar renoverades och murades om på grund av fuktskador. Gathusets tak renoverades. Säkerhetsutrustning på båda taken byttes ut. Fastighetens underhållsplan uppdaterades. Ny ventilationsanläggning installerades i den mindre restauranglokalen. Terrassfronter i vindslägenheterna byttes.
- 2022 Energianalys av fastigheten gjordes. Därvid upptäcktes att det fanns obalanser i värmesystemet vilka leder till onödigt höga energikostnader samt problem med värmen för vissa boende. Samtliga lås i fastigheten byttes och ett nytt låsschema upprättades. Brandskyddskontroll utfördes. En provisorisk reparation av putsen på gathusets gårdssida utfördes för att skydda mot fuktskador. Dörrar och dörrömfattningar i entrén från gatan och entréerna från gården till gathuset och gårdshuset renoverades.

Styrelsen initierade 2022 åtgärder för att förbättra kommunikationen med medlemmarna i syfte att öka transparens och kunskap om föreningens förvaltning och ekonomi samt bidra till de boendes trivsel. För detta ändamål adjungerade styrelsen en ledamot som verkar som kommunikatör. Kommunikatören sammanställer och sprider regelbundet information om aktuella frågor, styrelsebeslut och förestående projekt.

### Viktigare händelser under 2023

#### 1. *Hissen renoverades*

Hissen renoverades. Hisskorg och maskineri med styrsystem byttes. Hissen uppfyller nu alla aktuella säkerhetsregler.

#### 2. *Ventilation*

Fläktaggregatet som ventilerar ut frånluft från källaren byttes ut då den tjänat ut och tilluftsventilationen till den lokal som är uthyrd till Meno Male modifierades.

#### 3. *Energiöversyn*

Den energianalys som gjordes 2022 visade att några ventiler i värmesystemet var utslitna och måste bytas för att göra det möjligt att justera in värmesystemet. En kompletterande analys av värmesystemet gjordes för att förbereda en mer omfattande injustering.

#### 4. *Fönsterrenovering*

Inför en förestående renovering av fönstren upphandlades och kontrakterades en projektledare som i ett första steg tog in offerter från fyra leverantörer. Offerterna inkom i slutet av december månad.

#### 5. *OVK-besiktning*

Under året genomfördes den ventilationskontroll som för vår typ av fastighet ska göras vart 6:e år. Några avvikelser noterades vid besiktningen. Samtliga avvikelser berodde på att medlemmar flyttat eller renoverat köksfunktionen utan att i samband därmed och därvid inte installerat eller uppdaterat ventilationslösningar i linje med gällande standard.

#### 6. *Inpasseringssystem*

Under året vidtogs åtgärder för att kunna uppgradera tillträdessystemet, som idag utgörs av kodlås mot gatan och lås med nycklar inom fastigheten. Det noterades att reglering av tillträde till fastigheten kompliceras av att lokalhyresgästerna dagligen får flera leveranser av varor. På grund av den komplexa situationen finns ingen enkel lösning - ärendet kommer att studeras vidare.

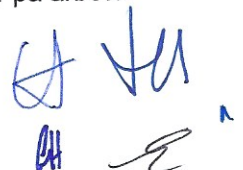
#### 7. *Avgiftsjustering*

Styrelsen beslutade att höja föreningens avgifter med 5% from januari 2024 för att hantera både den allmänna prisuppgången och specifikt de högre energikostnaderna och de förväntat högre räntekostnaderna from verksamhetsåret 2024.

### Kommande större underhållsarbeten

#### 1. *Fönsterrenovering*

Fastighetens fönster byttes vid renoveringen 1984. De har kompletteringsmålats några gånger sedan dess. Fönstren är nu i sådant skick att en mer omfattande renovering bör göras. Offerter på arbetet inkom i december 2023. Renoveringen avses utföras under 2024.



## 2. Energiöversyn

Den energianalys som gjordes 2022 visade att det finns obalanser i värmesystemet som medför problem för vissa boende. Obalanserna leder också till onödigt höga kostnader för värmen. Under 2023 uppgraderades justeringsmöjligheterna i värmesystemet och under 2024 planeras en grundlig injustering av systemet.

### Finansiering

Föreningens totala lån uppgick 2023-12-31 till 19.056.488 kr (19.246.488 kr). Kassa och bank uppgick vid samma tidpunkt till 1.301.645 kr (1.492.295 kr). Skuldsättningsgraden var 7.529 kr per kvm totalyta och 10.505 kr per kvm bostadsyta. Den årliga amorteringen uppgick till 190.000 kr (130.000 kr)

Samtliga lån har tagits upp i SEB. Alla lån löpte under året till fasta räntor på mellan 0,76% och 0,98% med räntestuderingspunkter från årsskiftet 2023/24 till årsskiftet 2025/26.

Räntekostnaderna 2023 uppgick till 152.158 kr vilket var en marginell minskning från 153.298 kr föregående år.

Det högre ränteläget kommer att påverka föreningens ekonomi från verksamhetsåret 2024 då de lån som ska förlängas med nya räntevillkor med stor sannolikt inte kan göra det till lika gynnsamma villkor som under de senaste tre till fyra åren.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2022 är 101.899.000 SEK varav 61.099.000 SEK avser markvärde och 40.800.000 SEK avser byggnader.

Föreningen betalade 144.083 kr i fastighetsskatt.

### Avskrivning

Byggnaden värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnaden görs systematiskt över den beräknade livslängden. Ingen avskrivning görs på markvärdet. Under 2022 har avskrivning gjorts med 376.463 kr (376.463 kr). Det bokförda värdet 2023-12-31 är ca 22 miljoner kr.

Den omfattande renoveringen av gårdens bjälklag, gården och källarlokalen slutfördes under 2017. Kostnaderna redovisades som pågående arbeten fram till färdigställandet. Kostnaderna uppgick totalt till ca 10 miljoner kr. 2017 aktiverades kostnaderna och årlig avskrivning inleddes. Renoveringen av bjälklaget lånefinansierades och förklarar därmed i hög grad föreningens kapitalstruktur. Renoveringen skrivs av på 100 år.

### Ekonomi

Bostadsytan uppgår till 1.814 kvm och årsavgifterna under 2023 uppgick till 1.045.444 kr. Årsavgifterna för bostäderna uppgick därmed i medeltal till 576 kr per kvm och år. Enligt den ekonomiska plan som antogs vid föreningens köp av fastigheten 1982, och som fortfarande gäller, har lägenheternas andelstal anpassats till läget i fastigheten. Därmed har lägenheterna olika hög årsavgift per kvm.

De uthyrda lokalerna har en sammanlagd yta på 717 kvm. Lokalhyresintäkterna under 2023 uppgick till 1.565.578 kr (1.440.084 kr). Lokalhyran uppgick i medeltal till 1.860 kr per kvm och år. Noteras bör att lokalerna är av olika karaktär, och är belägna både i gatuplan och i källare.

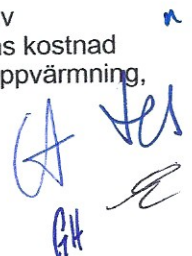
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler. Detta medför att moms är avdragsgill till fullo för kostnader som avser lokalerna och till 30% för gemensamma kostnader för fastigheten.

Föreningen har tidigare ackumulerat ett skattemässigt underskottsavdrag om 2.703.301 kr. Detta kan dock inte utnyttjas för närvarande eftersom schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar upphörde 2007. Avdraget kommer att föras vidare för att utnyttjas om nya regler skulle komma att införas längre fram.

### Lokalhyresgäster

Samtliga tre lokaler var uthyrda under året. Den större restauranglokalen hyrs av Meno Male AB, den mindre restauranglokalen hyrs av Vineriet (Daoud Restaurang AB) och lokalen under gården hyrs sedan 2023-01-01 av Proscott AB.

Alla hyreskontrakt är indexreglerade och stipulerar att hyresgästerna debiteras sin andel av föreningens fastighetsskatt. Vidare betalar restauranghyresgästerna sin andel i föreningens kostnad för grovavfalls- och glashämtning. Proscott AB betalar dessutom sin andel i fastighetens uppvärmning, vilket innebär ett bidrag med ca 18% av föreningens totala uppvärmningskostnad.

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'GH'.

## Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 611 022	2 485 528	2 218 825	2 125 286	2 127 116
Resultat efter finansiella poster	-347 025	31 120	-422 634	-757 602	150 642
Soliditet %	17	16	16	17	21
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	576	576	576	576	576
Energikostnad/kvm totalyta	217	203	188		
Värmekostnad/kvm totalyta	146	128	134		
El/kvm totalyta	40	51	31		
Vatten/kvm totalyta	31	26	23		
Sparande/kvm totalyta	356	313	349		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	10 505	10 610	10 682		
Skuldsättning/kvm totalyta	7 529	7 604	7 656		
Ränta/kvm totalyta	60	60	70		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	39,7	42,1	43,5		
Räntekänslighet (%)	18,2	18,4	18,5		

Bostadsrättsyta 1 814 kvm. Totalyta 2 531 kvm.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visade under verksamhetsåret ett negativt resultat på 347.025 kr. Detta hänger samman med de till följd av gårdsrenoveringen 2015 - 2016 och under året genomförda projekt som belastar resultatet direkt, relativt höga nivån på avskrivningarna samt de under året tämligen höga energikostnaderna. Den löpande driften, med hänsyn tagen dels tills löpande avskrivning dels till större underhållsprojekt som kostnadsförs och därmed direktavskrivs, visade överskott.

Styrelsen bedömer att kostnaderna för större underhållsåtgärder genom den planerade fönsterrenoveringen kommer att vara höga även under 2024. Ränteutgifterna kommer dessutom att öka till följd av förlängning av lån till högre räntor.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning from januari 2024 för att hantera högre löpande kostnader.

## Eget kapital

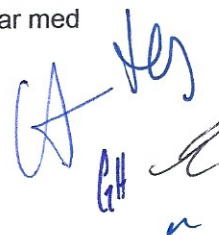
	Insatser	Kap. tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 065 000	1 160 602	518 600	1 025 229	101 336	31 120
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					31 120	-31 120
Avsättning yttre fond				305 697	-305 697	
Årets resultat						-347 025
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 065 000</b>	<b>1 160 602</b>	<b>518 600</b>	<b>1 330 926</b>	<b>-173 241</b>	<b>-347 025</b>

GA del  
GA  
r

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-173 241
årets resultat	-347 025
Totalt	<u>-520 266</u>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	305 697
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-825 963
balanseras i ny räkning	<u>0</u>
Summa	-520 266

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



## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 611 022	2 485 528
Övriga rörelseintäkter		20 015	-22
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 631 037</u>	<u>2 485 506</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 469 536	-1 932 923
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 463	-376 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 845 999</u>	<u>-2 309 386</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-214 962</u>	<u>176 120</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 095	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 158	-153 298
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-132 063</u>	<u>-145 000</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-347 025</u>	<u>31 120</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-347 025</u>	<u>31 120</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-347 025</u>	<u>31 120</u>

GA Hes  
H  
L

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	21 943 291	22 302 929
Inventarier	5	85 353	102 178
Summa materiella anläggningstillgångar		22 028 644	22 405 107
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 028 644	22 405 107
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		591 824	522 384
Övriga fordringar		244 454	207 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 097	85 494
Summa kortfristiga fordringar		927 375	815 623
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 301 645	1 492 295
Summa kassa och bank		1 301 645	1 492 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 229 020	2 307 918
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 257 664	24 713 025

GA Pes  
GH



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 583 600	1 583 600
Yttre reparationsfond		1 330 926	1 025 229
Kapitaltillskott		1 160 602	1 160 602
Summa bundet eget kapital		4 075 128	3 769 431
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst/förlust föreg år		31 120	-422 634
Balanserat resultat		-204 361	523 970
Årets resultat		-347 025	31 120
Summa fritt eget kapital		-520 266	132 456
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 554 862</b>	<b>3 901 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	9 433 244	14 399 866
Övriga skulder		314 049	314 049
Summa långfristiga skulder		9 747 293	14 713 915
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	9 623 244	4 846 622
Leverantörsskulder		143 096	113 678
Skatteskulder		281 896	247 576
Övriga skulder		98 366	78 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		808 907	810 456
Summa kortfristiga skulder		10 955 509	6 097 223
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 257 664</b>	<b>24 713 025</b>

GA  
AI

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-347 025	31 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	375 412	376 455
	<u>28 387</u>	<u>407 575</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>28 387</b>	<b>407 575</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-110 711	-146 906
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 674	436 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-650</b>	<b>697 130</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-190 000	-130 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190 000</b>	<b>-130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-190 650</b>	<b>567 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 492 295</b>	<b>925 165</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 301 645</b>	<b>1 492 295</b>

GA  
GH

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%/år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Byggnadsinventarier	2-10
-Inventarier	10

CA Kes  
AH

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 045 444	1 045 444
Hysesintäkter, lokaler	1 565 578	1 440 084
	<b>2 611 022</b>	<b>2 485 528</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	370 269	323 754
El	98 550	125 889
Vatten och avlopp	79 467	64 554
Hiss	3 217	2 460
Sophämtning	212 245	174 133
Städning	50 512	42 210
Fastighetsskötsel	94 972	90 456
Kabel-TV och Bredband	75 700	75 700
Snöröjning	283	0
Fastighetsförsäkring	42 532	40 282
Förbrukningsmaterial, fastighet	198	3 231
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	15 151
	<b>1 027 945</b>	<b>957 820</b>

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	36 676	11 117
Vatten och avlopp	61 447	16 529
Värme	17 031	10 043
Tvättstugan	37 914	0
Ventilation	0	11 698
Hissar	11 725	30 965
Huskropp	58 588	173 941
Övrigt	2 481	0
	<b>225 862</b>	<b>254 293</b>

### Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation	30 135	0
Hissar	550 240	0
Huskropp	309 844	383 714
	<b>890 219</b>	<b>383 714</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Administrativa kostnader**



	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga egna administrationskostnader	3 630	0
Revisionsarvode	16 100	18 620
Ekonomisk förvaltning	58 387	52 164
Bankkostnader	3 677	3 821
Föreningsavgifter	5 509	4 963
Konsultarvoden	71 198	117 525
Övriga kostnader	22 926	0
	<b>181 427</b>	<b>197 093</b>

**Fastighetsskatt**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	144 083	140 003
	<b>144 083</b>	<b>140 003</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 056 003	22 056 003
	<b>22 056 003</b>	<b>22 056 003</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 718 382	-4 497 824
-Årets avskrivning enligt plan	-220 558	-220 558
	<b>17 117 063</b>	<b>17 337 621</b>
Mark	4 038 480	4 038 480
	<b>21 155 543</b>	<b>21 376 101</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 718 080	1 718 080
-Vid årets början	-791 252	-652 172
-Årets avskrivning enligt plan	-139 080	-139 080
	<b>787 748</b>	<b>926 828</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
	<b>21 943 291</b>	<b>22 302 929</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		
<b>Taxeringsvärde</b>		
- Taxeringsvärde mark	61 099 000	61 099 000
- Taxeringsvärde byggnad	40 800 000	40 800 000
	<b>101 899 000</b>	<b>101 899 000</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
  


## Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	180 290	180 290
Vid årets slut	180 290	180 290
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 112	-61 287
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-16 825	-16 825
Vid årets slut	-94 937	-78 112
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 353</b>	<b>102 178</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år från balansdagen</b>		
SEB 41822325, slutbetalningsdag 250628, ränta 0,98%	4 716 622	4 716 622
SEB 41822368, slutbetalningsdag 251228, ränta 0,81%	4 716 622	4 716 622
SEB 41822384	0	3 996 622
SEB 45028674	0	500 000
SEB 45028720	0	470 000
	9 433 244	14 399 866
<b>Skulder med slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen</b>		
SEB 41822341, slutbetalningsdag 241228, ränta 0,63%	4 716 622	4 716 622
SEB 41822384, slutbetalningsdag 241228, ränta 0,73%	3 816 622	0
SEB 45028674, slutbetalningsdag 240628, ränta 0,76%	500 000	0
SEB 45028720, slutbetalningsdag 240628, ränta 0,76%	460 000	0
	9 493 244	4 716 622
<b>Skulder som betalas inom ett år från balansdagen</b>		
Kommande års amortering	130 000	130 000
	130 000	130 000
	<b>19 056 488</b>	<b>19 246 488</b>

Amortering har gjorts med 190 000 kr under 2023.

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	22 147 600	22 147 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 147 600</b>	<b>22 147 600</b>

*Handwritten signature and initials*

## Underskrifter

Stockholm



Carl Asplund  
Ordförande

2024-05-03



Harald Stubert  
Ledamot

2024-05-03



Erica Brown Wilhelmsson  
Ledamot

2024-05-04



Charlotte Wahlström  
Ledamot

2024-05-06



Gabrielle Hjort  
Ledamot

2024-05-05

Min revisionsberättelse har lämnats

19 maj 2024



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Baggen 15

Org.nr 716417-7706

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Baggen 15** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

✓



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Baggen 15** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2024



Eva Stein  
Auktoriserad revisor