



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Agneta Birgitta Gunilla Asplind	Ordförande
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot
Anna Christina Letterstål	Ledamot
Carl-Petter Sverresson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Bitte Marie Wallgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Linus Gottfridsson	
Nadia Lord	
Marianne Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 2	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

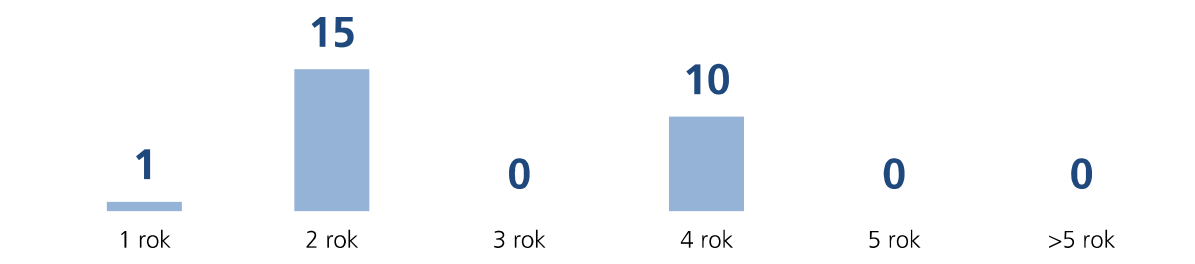
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m², varav 1 811 m² utgör boyta och 193 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Charlie Charlie	30 m ²	2024-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2024-06-30
Blås-frisörsalong	33 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning fastighetens avlopp	2021	
Förlängning av Skorstenar	2021	
Cirkulationspump utbyt	2021	
Fiberinstallation	2021	
En av husets skorstenar bekläddes med plåt	2020	
Radonmätning	2020	
Upprustning av trädgården	2020	
Uteplats med Ölandsten 4x4kvm	2020	
Hobby/snickarrummet utrustades med många nya verktyg genom en medlem	2020	
Nytt torkskåp och ny tvättmaskin	2019	
Underhåll av ytskikt	2019	i källaren
Målning fönster	2019	
Upprustning innegård	2019	
Ny matta och nya tavlor	2019	i entrén
Renovering av port mot gatan	2019	
Renovering av duschrum	2019	i källaren
Brandlarm	2019	i källaren
Målning, yttertaket mot gatan	2018	
Reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket	2018 - 2020	
Spaltventiler till alla lägenheter	2017	OVK
Tvättmaskin	2017	
Ny portlås och skylt	2017	
Byte av golvbrunnspump	2016	maskinrummet
Spolning av fastighetens avlopp	2016	Kök, wc, badrum
Brunn utanför i trädgården är tätad	2016	läckage i källaren
Inköp av mangel	2015	
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
Renovering av fastighetens hiss	2014 - 2015	
Reparation av skorsten	2013 - 2014	
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Målning av gårdshusets yttertak	2012	
Tätning av 9st röckanaler	2009	
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Extra toalettutrymme i källare installerat	2007	
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Ommålning källargolv	2006	
lordningställande hyreslokaler	2005	
lordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Renovering av elsystem	1999	
Stambyte i kök och badrum	1999	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nybygge en Balkong	2022	
Ommålning trapphus	2022	
Entrédörren mot gården ska bytas	2022	Dörren ska återställas till ursprungligt utseende

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

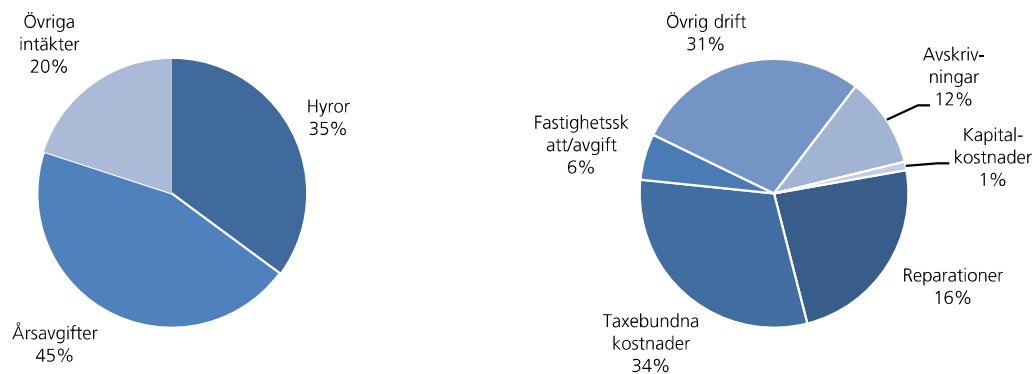
Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning
WIAB	Teknisk förvaltning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hiss
Fifty Fifty Plåtslageri AB	Snöröjning
Anders Lindberg Städservice AB	Städning
Toresson Revision	Revision
Nisses Trädgårdsservice AB	Trädgårdsunderhåll

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 233	918 470
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 384 633	1 375 481
Finansiella intäkter	318	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	432 685
Ökning av kortfristiga skulder	163 776	0
	1 548 727	1 808 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 244 183	1 169 397
Finansiella kostnader	16 160	27 061
Ökning av materiella anläggningstillgångar	158 525	0
Ökning av kortfristiga fordringar	26 817	0
Minskning av långfristiga skulder	25 000	675 874
Minskning av kortfristiga skulder	0	76 086
	1 470 685	1 948 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	856 276	778 233
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	78 043	-140 237

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fått en ny hyresgäst i form av Charlie Charlie efter Mälarpavaljongen.

Förlängning av skorstenar för att undvika rök ner i ventilationen.

Installation av fiber i fastigheten.

Åtgärdat stuprör in mot gården

Spolning av fastighetens stammar

Tagit bort expansionskärl och utökat enstaka vindsförråd.

Rensning av cykelrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	343	343	346	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 521	2 514	2 478	2 377
Lån/m ² bostadsrättsyta	538	552	925	402
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	169	158	164	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	26	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	14	9	5
Soliditet (%)	94	95	91	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-49	6	-831	41
Nettoomsättning (tkr)	1 108	1 107	1 105	1 070

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m² bostäder och 193 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 921 075	0	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	0	1 962 377
Kapitaltillskott	640 760	0	0	640 760
Fond för yttre underhåll	832 408	217 611	-16 715	631 512
S:a bundet eget kapital	21 356 620	217 611	-16 715	21 155 724
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-280 930	-217 611	22 434	-85 753
Årets resultat	-48 710	-48 710	-5 719	5 719
S:a ansamlad förlust	-329 640	-266 321	16 715	-80 034
S:a eget kapital	21 026 980	-48 710	0	21 075 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 710
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-63 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 611
summa balanserat resultat	-329 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-329 639
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 107 765	1 106 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 868	268 631
Summa rörelseintäkter		1 384 633	1 375 481

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 097 794	-1 032 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 194	-116 121
Personalkostnader	Not 6	-19 195	-20 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 319	-173 319
Summa rörelsekostnader		-1 417 501	-1 342 715

RÖLSERESULTAT**-32 869** **32 765****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 160	-27 061
Summa finansiella poster		-15 842	-27 046

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-48 710** **5 719****ÅRETS RESULTAT****-48 710** **5 719**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 14	20 675 073	20 688 067
Inventarier Not 9	6 750	8 550
Summa materiella anläggningstillgångar	20 681 823	20 696 617
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	820 124	820 124
Summa finansiella anläggningstillgångar	820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 501 947	21 516 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	865 328	759 809
Summa kortfristiga fordringar	865 328	759 812
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	17 704	18 360
Summa kassa och bank	17 704	18 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	883 032	778 172
SUMMA TILLGÅNGAR	22 384 980	22 294 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Kapitaltillskott		640 760	640 760
Fond för yttre underhåll	Not 12	832 408	631 512
Summa bundet eget kapital		21 356 620	21 155 724
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-280 930	-85 753
Årets resultat		-48 710	5 719
Summa ansamlad förlust		-329 640	-80 034
SUMMA EGET KAPITAL		21 026 980	21 075 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	875 000	0
Summa långfristiga skulder		875 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	1 000 000
Leverantörsskulder		72 872	50 027
Skatteskulder		7 736	10 455
Övriga skulder		170 799	85 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	131 593	72 822
Summa kortfristiga skulder		483 000	1 219 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 384 980	22 294 914

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Fastighetsförbättringar	30,50år	30,50år
Inventarier	10år	10år
Byggnad	200år	200år
Balkonger	50år	50år
Fiberinstallation	10 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	621 288	621 588
Hyror lokaler momspliktiga	171 042	170 615
Hyror lokaler	315 434	314 650
Öresutjämning	0	-3
	1 107 765	1 106 850

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	273 680	261 240
Övriga intäkter	3 188	7 391
	276 868	268 631

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 096	853
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 263
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 003
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 283	71 171
	Snöröjning/sandning	26 474	8 698
	Städning entreprenad	48 189	49 213
	Städning enligt beställning	3 063	0
	Sotning	22 787	12 257
	Hissbesiktning	3 188	1 243
	Myndighetstillsyn	0	7 236
	Bevakning	6 173	5 939
	Gemensamma utrymmen	5 720	0
	Gård	6 126	26 111
	Serviceavtal	9 980	22 899
	Förbrukningsmateriel	1 127	3 759
	Teleport/hissanläggning	1 491	746
	Störningsjour och larm	608	588
		182 305	238 979
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 500	0
	Lokaler	9 943	0
	Gemensamma utrymmen	0	19 239
	Källare	0	194
	Lås	11 935	0
	Installationer	4 331	0
	VVS	26 182	10 567
	Värmeanläggning/undercentral	21 682	8 076
	Elinstallationer	13 492	3 492
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 659
	Hiss	10 151	0
	Tak	89 460	81 607
	Fasad	16 870	0
	Fönster	2 406	4 349
		220 952	130 183
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	16 715
		0	16 715
	Taxebundna kostnader		
	El	41 195	37 259
	Värme	339 034	317 365
	Vatten	50 501	47 461
	Sophämtning/renhållning	55 953	38 752
		486 682	440 838
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 269	34 155
	Kabel-TV	85 281	85 492
		120 550	119 647
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 304	86 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 097 794	1 032 886

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Tele- och datakommunikation	608	588
	Revisionsarvode extern revisor	17 271	19 545
	Föreningskostnader	8 492	3 761
	Fritids- och trivselkostnader	2 199	0
	Förvaltningsarvode	81 933	80 184
	Administration	1 462	2 541
	Konsultarvode	11 034	3 100
	Föreningsavgifter	2 951	5 158
		127 194	116 121
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 970	6 965
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	1 225	1 425
		19 195	20 390
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	111 195	111 195
	Inventarier	1 800	1 800
		173 319	173 319

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	23 031 143	23 031 143	
	Nyanskaffningar	158 525	0	
	Utgående anskaffningsvärde	23 189 668	23 031 143	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 343 076	-2 171 558	
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 519	-171 519	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 514 595	-2 343 076	
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 675 073	20 688 067	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	20 846 000	20 846 000	
	Taxeringsvärde mark	51 691 000	51 691 000	
		72 537 000	72 537 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	67 600 000	67 600 000	
	Lokaler	4 937 000	4 937 000	
		72 537 000	72 537 000	
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	108 147	108 147	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	108 147	108 147	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-99 597	-97 797	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-1 800	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 397	-99 597	
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 750	8 550	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Allframtidensbrandförsäkring	820 124	0	820 124
		820 124	0	820 124

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 733	-64
	Momsavräkning	24 023	0
	Klientmedel hos SBC	615 456	759 873
	Räntekonto hos SBC	223 116	0
		865 328	759 809

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	631 512	1 270 574
	Reservering enligt stadgar	217 611	217 611
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-16 715	-856 673
	Vid årets slut	832 408	631 512

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,400 %	975 000	1 000 000	2023-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		975 000	1 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-1 000 000	
			875 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 475 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 592	1 773
	Avgifter och hyror	130 001	71 049
		131 593	72 822

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av ny dörr mot trädgården samt ommålning av trapphuset genomfördes under första kvartalet 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Agneta Birgitta Gunilla Asplind
Ordförande

Sakir Demirel
Ledamot

Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot

Anna Christina Letterstål
Ledamot

Carl-Petter Sverresson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

Bitte Marie Wallgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 2, org.nr 769602-6868.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bigarrådet 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bigarrådet 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Britte Marie Wallgren

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se