



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2017 och 2021.
- 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 2003-07-07 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
Karin Elisabeth Jönsson	Ledamot
Anna Christina Letterstål	Ledamot
Carl David Wolgers	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 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 2019-06-10.

### 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

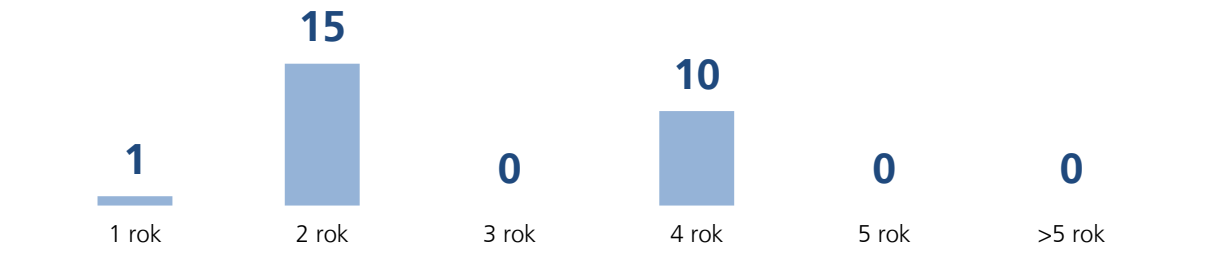
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m<sup>2</sup>, varav 1 811 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 193 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mälarpaviljongen AB	30 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Blås-frisörsalong	33 m <sup>2</sup>	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt torkskåp och ny tvättmaskin	2019	
Underhåll av ytskikt	2019	i källaren
Målning fönster	2019	
Upprustning innegård	2019	
Renovering av duschrum	2019	i källaren
Renovering av port mot gatan	2019	
Ny matta och nya tavlor	2019	i entrén
Brandlarm	2019	i källaren
Målning, yttertaket mot gatan	2018	
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	
Målning av gårdshusets yttertak	2012	
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Tätning av 9st rökkanaler	2009	
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Extra toalettutrumme 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	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Entrédörren mot gården ska bytas	2020	Dörren ska återställas till ursprungligt utseende

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

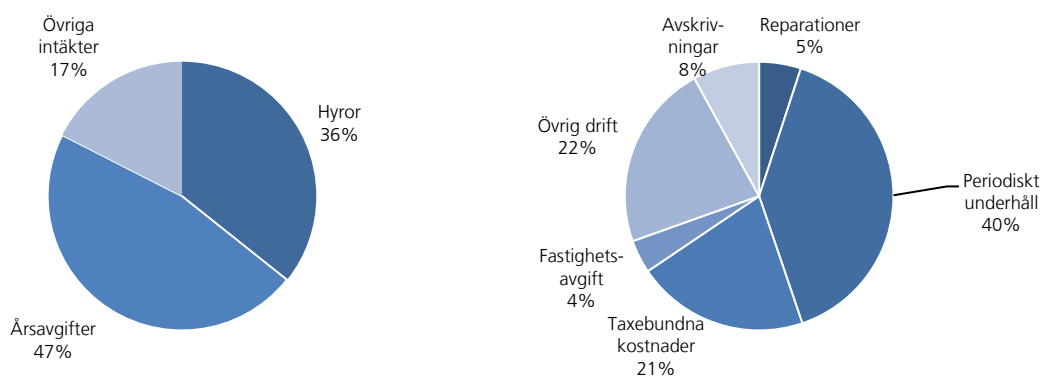
## Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer att analysera föreningens möjlighet att amortera delar av lånen efter upprustning av trädgården 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>720 660</b>	<b>688 582</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 339 711	1 312 277
Finansiella intäkter	129	76
Kapitaltillskott	0	629 510
Ökning av långfristiga skulder	947 124	0
	<b>2 286 964</b>	<b>1 941 863</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 980 074	1 098 001
Finansiella kostnader	17 115	9 656
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	610 750
Ökning av kortfristiga fordringar	76 913	124 974
Minskning av långfristiga skulder	0	52 876
Minskning av kortfristiga skulder	15 052	13 529
	<b>2 089 153</b>	<b>1 909 786</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>918 470</b>	<b>720 660</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>197 811</b>	<b>32 077</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och målning av fönster  
Målning av golv i källaren  
Ny matta och nya tavlor i entrén  
Installation av brandlarm i källaren  
Nytt torkskåp i tvättstugan  
Renovering av duschrum i källaren  
Renovering av port mot gatan  
Upprustning av trädgården  
Nytt lån upptaget hos Nordea för finansiering av fönsterrenovering och upprustning av trädgård

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	346	337	337	337
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 478	2 377	2 359	2 285
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	925	402	432	494
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	164	162	159	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	8	29	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	9	5	6	8
Soliditet (%)	91	95	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-831	41	-20	120
Nettoomsättning (tkr)	1 105	1 070	1 066	1 052

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m<sup>2</sup> bostäder och 193 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 270 574	217 611	-84 490	1 137 453
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 794 786</b>	<b>217 611</b>	<b>-84 490</b>	<b>21 661 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	105 852	-217 611	125 369	198 094
Årets resultat	-830 667	-830 667	-40 879	40 879
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-724 815</b>	<b>-1 048 278</b>	<b>84 490</b>	<b>238 973</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 069 971</b>	<b>-830 667</b>	<b>0</b>	<b>21 900 638</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-830 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	323 464
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 611
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-724 814</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

856 673
<b>131 859</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 105 329	1 069 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 382	242 668
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 339 711</b>	<b>1 312 277</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 805 640	-954 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 043	-123 712
Personalkostnader	Not 6	-20 390	-20 133
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 319	-163 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 153 392</b>	<b>-1 261 818</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-813 681</b>	<b>50 459</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 115	-9 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 986</b>	<b>-9 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-830 667</b>	<b>40 879</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-830 667</b>	<b>40 879</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 859 586	21 031 105
Inventarier	Not 9	10 350	12 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 869 936</b>	<b>21 043 255</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	820 124	820 124
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>820 124</b>	<b>820 124</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 690 060</b>	<b>21 863 379</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 393	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 339 491	1 058 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 339 491</b>	<b>1 060 215</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank	11 603	16 156	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 603</b>	<b>16 156</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 351 094</b>	<b>1 076 371</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 041 154</b>	<b>22 939 749</b>	

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Kapitaltillskott		640 760	640 760
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 270 574	1 137 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 794 786</b>	<b>21 661 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		105 852	198 094
Årets resultat		-830 667	40 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-724 815</b>	<b>238 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 069 971</b>	<b>21 900 638</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 622 998	675 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 622 998</b>	<b>675 874</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 876	52 876
Leverantörsskulder		61 348	54 797
Skatteskulder		1 041	0
Övriga skulder		84 674	91 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	148 247	164 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>348 186</b>	<b>363 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 041 154</b>	<b>22 939 749</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Fastighetsförbättringar	30år, 50år	30år, 50år
Inventarier	10år	10år
Byggnad	200år	200år
Balkonger	50år	50år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	626 988	610 788
Hyror lokaler momspliktiga	168 172	161 403
Hyror lokaler	310 169	297 414
Öresutjämning	0	4
	<b>1 105 329</b>	<b>1 069 609</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	230 140	230 140
Övriga intäkter	4 242	12 528
	<b>234 382</b>	<b>242 668</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 235	828
	Fastighetsskötsel beställning	1 951	8 295
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 921	15 233
	Snöröjning/sandning	12 052	16 525
	Städning entreprenad	42 316	40 071
	Städning enligt beställning	0	10 456
	Mattvätt/Hyrmattor	36 250	5 157
	Hissbesiktning	1 232	1 209
	Bevakning	8 248	0
	Gemensamma utrymmen	12 118	1 088
	Gård	2 247	5 200
	Serviceavtal	22 581	18 226
	Förbrukningsmateriel	2 761	2 580
	Fordon	0	870
		<b>189 913</b>	<b>125 737</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	56 343	0
	Tvättstuga	12 253	9 199
	Sophantering/återvinning	3 737	15 564
	Källare	20 858	0
	Entré/trapphus	3 503	0
	Lås	0	21 706
	VVS	0	2 352
	Ventilation	0	10 817
	Elinstallationer	10 876	19 482
	Tak	0	1 950
	Fönster	0	591
	Balkonger/altaner	0	36 563
	Mark/gård/utemiljö	0	25 596
	Vattenskada	0	1 289
		<b>107 570</b>	<b>145 110</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	84 490
	Tvättstuga	58 750	0
	Fönster	797 923	0
		<b>856 673</b>	<b>84 490</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 807	34 389
	Värme	328 782	324 413
	Vatten	51 570	16 856
	Sophämtning/renhållning	30 405	31 312
		<b>447 565</b>	<b>406 970</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 357	32 759
	Kabel-TV	85 391	85 228
		<b>118 748</b>	<b>117 987</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 172</b>	<b>73 862</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 805 640</b>	<b>954 156</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 244	0
	Medlemsinformation	3 013	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 545	18 924
	Föreningskostnader	17 194	9 403
	Fritids- och trivselkostnader	0	942
	Förvaltningsarvode	78 965	76 560
	Administration	3 495	2 828
	Korttidsinventarier	2 982	0
	Konsultarvode	22 489	10 000
	Föreningsavgifter	5 116	5 056
		<b>154 043</b>	<b>123 712</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	6 965	5 970
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	1 425	2 163
		<b>20 390</b>	<b>20 133</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	111 195	101 693
	Inventarier	1 800	1 800
		<b>173 319</b>	<b>163 817</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	23 031 143	22 397 691	
	Nyanskaffningar	0	633 453	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 031 143</b>	<b>23 031 143</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-2 000 039	-1 838 022	
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 519	-162 017	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 171 558</b>	<b>-2 000 039</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 859 586</b>	<b>21 031 105</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	20 846 000	17 379 000	
	Taxeringsvärde mark	51 691 000	32 531 000	
		<b>72 537 000</b>	<b>49 910 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	67 600 000	46 000 000	
	Lokaler	4 937 000	3 910 000	
		<b>72 537 000</b>	<b>49 910 000</b>	
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	108 147	108 147	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 147</b>	<b>108 147</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-95 997	-94 197	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-1 800	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-97 797</b>	<b>-95 997</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>10 350</b>	<b>12 150</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Allframtidensbrandförsäkring	820 124	0	820 124
		<b>820 124</b>	<b>0</b>	<b>820 124</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto	432 624	245 482	
	Skattefordran	0	95 208	

Klientmedel hos SBC	906 867	704 504
Fordringar kreditfakturer	0	13 628
	<b>1 339 491</b>	<b>1 058 822</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 137 453	1 186 962
	Reservering enligt stadgar	217 611	147 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 490	-197 239
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 270 574</b>	<b>1 137 453</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	1,660 %	675 874	728 750
	Nordea	1,600 %	1 000 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 675 874</b>	<b>728 750</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 876	-52 876
			<b>1 622 998</b>	<b>675 874</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2020-07-29
				2020-02-20

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	3 710	1 494
	Avgifter och hyror	144 537	162 762
		<b>148 247</b>	<b>164 256</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Sista etapp av upprustningen av trädgården (stenbeläggning av en uteplats)  
Installation av duschkabin

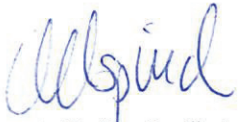


---


## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 7/4 2020



Agneta Birgitta Gunilla Asplind  
*Ordförande*



Sakir Demirel  
*Ledamot*



Stefan Lars Sture Johansson  
*Ledamot*



Karin Elisabeth Jönsson  
*Ledamot*



Anna Christina Letterstål  
*Ledamot*



Carl David Wolgers  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*



Bitte Marie Wallgren  
*Intern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen 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 revisionsred i Sverige.  
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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  
revisionsred 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 Bigarråträdet  
2 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige.  
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i  
förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

### **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.

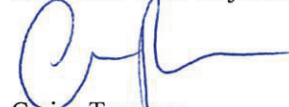
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 5 maj 2020



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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)