



# 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.

### 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.

### 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 2020.

---

### 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 2020 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
Karin Elisabeth Jönsson	Ledamot
Anna Christina Letterstål	Ledamot
Carl David Wolgers	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Elisabeth Jönsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

### Valberedning

Nadia Lord  
Marianne Nyberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

### 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

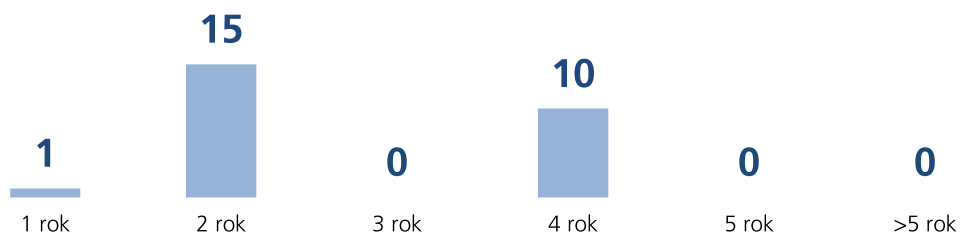
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

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 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
En av husets skorstenar bekläddes med plåt	2020	
Radonmätning	2020	
Upprustning av trädgården	2020	
Hobby/snickarrummet utrustades med många nya verktyg genom en medlem	2020	
Uteplats med Ölandsten 4x4kvm	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 Blagverket	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 fastighetens hiss	2014 - 2015	
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
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	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innegård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Ny tumlare inköpt	2008	
Extra toalettutrumme i källare installerat	2007	
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Ommålning källargolv	2006	
Iordningställande hyreslokaler	2005	
Iordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ommålning trapphuset	2003	

Fasadrenovering mot gatan	2001
Nya säkerhetsdörrar i lgh	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
Planerad målning av trapphuset och dörrar	2021	Möjligheten att återställa entrédörren mot gården till ursprungligt utseende undersöks.
Spolning av fastighetens avlopp	2021	

### 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

### Föreningens ekonomi

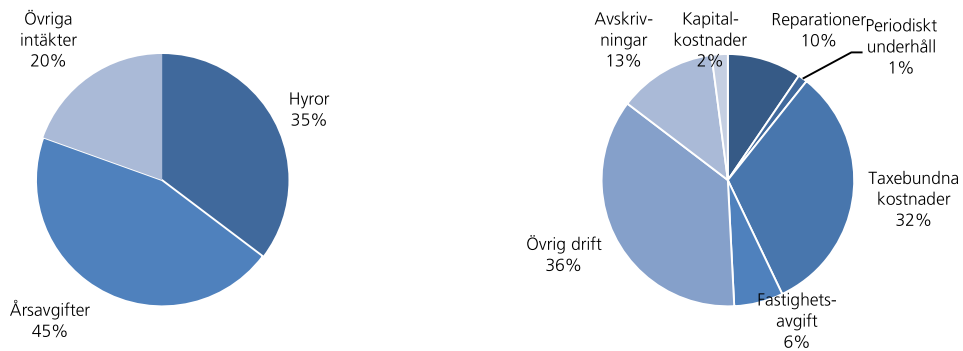
Löst lån på 642 910kr

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>918 470</b>	<b>720 660</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 375 481	1 339 711
Finansiella intäkter	15	129
Minskning kortfristiga fordringar	432 685	0
Ökning av långfristiga skulder	0	947 124
	<b>1 808 181</b>	<b>2 286 964</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 169 397	1 980 074
Finansiella kostnader	27 061	17 115
Ökning av kortfristiga fordringar	0	76 913
Minskning av långfristiga skulder	675 874	0
Minskning av kortfristiga skulder	76 086	15 052
	<b>1 948 418</b>	<b>2 089 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>778 233</b>	<b>918 470</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-140 237</b>	<b>197 811</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 1 429 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

Upprustning av trädgården, fem blomsterlådor i metall, grill, bord, stolar och parasoll.

Självbevattningssystem för rabatterna.

Ny uteplats med Ölandsten 4x4m<sup>2</sup>.

Plåtintäckning av skorsten.

Radonmätning i huset.

Reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket.

Hobby/snickarummet utrustades med nya verktyg genom en medlem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	343	346	337	337
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 514	2 478	2 377	2 359
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	552	925	402	432
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	158	164	162	159
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	26	8	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	14	9	5	6
Soliditet (%)	95	91	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	-831	41	-20
Nettoomsättning (tkr)	1 107	1 105	1 070	1 066

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	631 512	217 611	-856 673	1 270 574
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 155 724</b>	<b>217 611</b>	<b>-856 673</b>	<b>21 794 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-85 753	-217 611	26 006	105 852
Årets resultat	5 719	5 719	830 667	-830 667
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-80 034</b>	<b>-211 892</b>	<b>856 673</b>	<b>-724 815</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 075 690</b>	<b>5 719</b>	<b>0</b>	<b>21 069 971</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 719
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	131 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 611
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-80 033</b>

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

16 715
<b>-63 318</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 112 790	1 105 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 691	234 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 375 481</b>	<b>1 339 711</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 032 886	-1 805 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 121	-154 043
Personalkostnader	Not 6	-20 390	-20 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 319	-173 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 342 715</b>	<b>-2 153 392</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>32 765</b>	<b>-813 681</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 061	-17 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 046</b>	<b>-16 986</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 719</b>	<b>-830 667</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 719</b>	<b>-830 667</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	20 688 067	20 859 586
Inventarier	Not 9	8 550	10 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 696 617</b>	<b>20 869 936</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>21 516 741</b>	<b>21 690 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	759 809	1 339 491
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>759 812</b>	<b>1 339 491</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		18 360	11 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 360</b>	<b>11 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>778 172</b>	<b>1 351 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 294 914</b>	<b>23 041 154</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	631 512	1 270 574
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 155 724</b>	<b>21 794 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-85 753	105 852
Årets resultat		5 719	-830 667
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-80 034</b>	<b>-724 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 075 690</b>	<b>21 069 971</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	1 622 998
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 622 998</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	52 876
Leverantörsskulder		50 027	61 348
Skatteskulder		10 455	1 041
Övriga skulder		85 920	84 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	72 822	148 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 219 224</b>	<b>348 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 294 914</b>	<b>23 041 154</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 anspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, även om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsförbättringar	30,50år	30,50år
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.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	627 528	626 988
	Hyror lokaler momspliktiga	170 615	168 172
	Hyror lokaler	314 650	310 169
	Öresutjämning	-3	0
		<b>1 112 790</b>	<b>1 105 329</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Återbäring försäkringsbolag	261 240	230 140
	Övriga intäkter	1 451	4 242
		<b>262 691</b>	<b>234 382</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	853	4 235
	Fastighetsskötsel beställning	14 263	1 951
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 003	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 171	43 921
	Snöröjning/sandning	8 698	12 052
	Städning entreprenad	49 213	42 316
	Mattvätt/Hyrmattor	0	36 250
	Sotning	12 257	0
	Hissbesiktning	1 243	1 232
	Myndighetstillsyn	7 236	0
	Bevakning	5 939	8 248
	Gemensamma utrymmen	0	12 118
	Gård	26 111	2 247
	Serviceavtal	22 899	22 581
	Förbrukningsmateriel	3 759	2 761
	Teleport/hissanläggning	746	0
	Störningsjour och larm	588	0
		<b>238 979</b>	<b>189 913</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	56 343
	Gemensamma utrymmen	19 239	0
	Tvättstuga	0	12 253
	Sophantering/återvinning	0	3 737
	Källare	194	20 858
	Entré/trapphus	0	3 503
	VVS	10 567	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 076	0
	Elinstallationer	3 492	10 876
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 659	0
	Tak	81 607	0
	Fönster	4 349	0
		<b>130 183</b>	<b>107 570</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	58 750
	Fönster	0	797 923
	Mark/gård/utemiljö	16 715	0
		<b>16 715</b>	<b>856 673</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 259	36 807
	Värme	317 365	328 782
	Vatten	47 461	51 570
	Sophämtning/renhållning	38 752	30 405
		<b>440 838</b>	<b>447 565</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 155	33 357
	Kabel-TV	85 492	85 391
		<b>119 647</b>	<b>118 748</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 524</b>	<b>85 172</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 032 886</b>	<b>1 805 640</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Medlemsinformation	0	3 013
	Tele- och datakommunikation	588	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 545	19 545
	Föreningskostnader	3 761	17 194
	Förvaltningsarvode	80 184	78 965
	Administration	2 541	3 495
	Korttidsinventarier	0	2 982
	Konsultarvode	3 100	22 489
	Föreningsavgifter	5 158	5 116
		<b>116 121</b>	<b>154 043</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	6 965	6 965
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	1 425	1 425
		<b>20 390</b>	<b>20 390</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	111 195	111 195
	Inventarier	1 800	1 800
		<b>173 319</b>	<b>173 319</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början		23 031 143	23 031 143	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>23 031 143</b>	<b>23 031 143</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början		-2 171 558	-2 000 039	
	Årets avskrivningar enligt plan		-171 519	-171 519	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-2 343 076</b>	<b>-2 171 558</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>20 688 067</b>	<b>20 859 586</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		5 554 080	5 554 080	
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad		20 846 000	20 846 000	
	Taxeringsvärde mark		51 691 000	51 691 000	
			<b>72 537 000</b>	<b>72 537 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
	Bostäder		67 600 000	67 600 000	
	Lokaler		4 937 000	4 937 000	
			<b>72 537 000</b>	<b>72 537 000</b>	
<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		-97 797	-95 997	
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 800	-1 800	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-99 597</b>	<b>-97 797</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>8 550</b>	<b>10 350</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Allframtidisbrandförsäkring	820 124	820 124	0	820 124
			<b>820 124</b>	<b>0</b>	<b>820 124</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		-64	432 624	
	Klientmedel hos SBC		759 873	906 867	
			<b>759 809</b>	<b>1 339 491</b>	



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 270 574	1 137 453
	Reservering enligt stadgar	217 611	217 611
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-856 673	-84 490
	<b>Vid årets slut</b>	<b>631 512</b>	<b>1 270 574</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors-</b>	
				<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	1,520 %	1 000 000	1 000 000	2021-08-20
	Nordea		0	675 874	2020-10-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 675 874</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-52 876	
			<b>0</b>	<b>1 622 998</b>	

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	1 773	3 710
	Avgifter och hyror	71 049	144 537
		<b>72 822</b>	<b>148 247</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

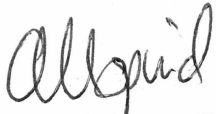
Borttagning av två tv-antennar från taket och ett gammalt expansionskärl från vinden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 09/04 2021



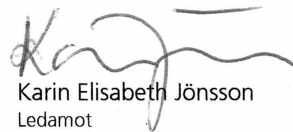
Agneta Birgitta Gunilla Asplind  
Ordförande



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 12/4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor



Bitte Marie Wallgren  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 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 god revisionsd i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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*

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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsd 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2020 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 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 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:

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.


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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder 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 12/4 2021



Carina Toresson


# Lekmannarevisors rapport

## Till årsstämman i BRF Bigarråträdet 2, org.nr. 769602-6868

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i BRF Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2020. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Stockholm den 30 mars 2021



Britte-Marie Wallgren  
Lekmannarevisor

# 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)