

BRF BIGARRÅTRÄDET 2

org nr 769602-6868

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 2007



Norr Mälärstrand

Årsredovisningen omfattar

sid 2 -3	Förvaltningsberättelse
sid 4	Resultaträkningen
sid 5 -7	Balansräkningen
sid 7 -10	Redovisningsprinciper och noter

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2007

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 får härmed avge redovisning för föreningens tionde verksamhetsår omfattande perioden 2007-01-01 -- 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Vid årsstämman valdes:

Jan Olof Lundblad
Rikard Wahlstrand
Sven Lörstad
Anna Pejmo
Sakir Demirel
Jan-Åke Nyberg
Per Hallström tom oktober-07

Till lekmannarevisor omvaldes Amir Mohseni.

Till valberedningen omvaldes Agneta von Hartmansdorff och Jonas Nordström.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades i november 1997 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2003-07-07.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls 24 april.

Medlemmarna har samlats till vår- och höststädning samt till en adventsglög.

I föreningen finns en informationsskrift om huset och föreningens ordningsregler.

Föreningen har en person (en person) anställd som fastighetsskötare.

Enligt stämmobeslut har styrelseledamöterna och revisorer uppburit ett arvode på 999 kr/ person.

Under året har 3 (4) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl föreningen som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn & färg, golv- och våtrumsmaterial.

Styrelsen har under året, liksom tidigare, följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Bigarråträdet 2 med adress Polhemsgatan 4, Stockholm. Byggnaden från 1925 är ett flerbostadshus i 6 plan.

För gemensamt nyttjande finns en tvättstuga, snickarbod samt en bastu med motionsrum.

Fastigheten är betryggande fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidensbrandförsäkring till ett försäkringsvärde på 12 440 000 kr.

Detta ger både reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet samt en årlig utdelning på överskottsmedel.

Fastigheten omfattar 26 bostäder och tre lokaler. Bostädernas totala yta är 1 801 m² och lokalerna 193 m².

Fastigheten har under året kameralt och tekniskt förvaltats av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät med TV, bredband och telefoni.

Investeringar, reparationer och underhåll

Föreningen har under året byggt om fjärrvärmecentralen samt installerat ett extra toalettutrymme i källaren

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 1999 Stambytten i kök och badrum
- 1999 Renovering av elsystemet
- 2000 Upplåtelse av råvinden med 42 m² i gårdshuset
- 2000 Fasadrenovering och nya balkonger till ett flertal lägenheter mot gården
- 2001 Fasadrenovering mot gatan och nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
- 2001 Tvättstugan upprustas
- 2003 Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan
- 2003 Nya radiatorventiler och brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2003 Ommålning av trapphuset
- 2004 Ommålning av samtliga fönster mot gården
- 2004 Iordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum
- 2005 Hyreslokaler iordningställda i samband med nya hyresgäster
- 2006 Källargolven har målats om

Ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi. Årsavgiften är i genomsnitt 446 kr/m² och år.

Upplåtelsen av den sista hyreslägenheten år 2006 förbättrade föreningens likviditet och årsavgifterna rabatterades därför med 25% from april-december. Även under år 2007 har årsavgiften varit rabatterad.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgick vid årets slut till 28 477 000 (22 722 000) kr varav bostadsdelen utgjorde 25 800 000 (20 400 000) kr och lokaldelen 2 677 000 (2 322 000) kr.

Nya taxeringsvärden gäller from år 2007. För lokaldelen har fastighetsskatten ökat med 3,5 tkr. Bostadsdelen beskattas, på frysta taxeringsvärden för år 2006, med 0,4 % vilket medför en minskning på 21 tkr jämfört med år 2006.

Avsättning till yttre fond är 0,3% av aktuellt taxeringsvärde. Detta motsvarar en ökning med 17,7 tkr jämfört med år 2006.

Schablonbeskattningen på bostadsrättsföreningar utgår from år 2007.

Förslag till behandling av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets förlust	-220 326
Ingående balanserat resultat	0
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har reserverats	-85 700
Summa	-306 026

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten avräknas mot föreningens upplåtelseavgifter.

Resultatet av föreningens verksamhet 2007 samt dess ekonomiska ställning per 2007-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2007	2006
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	1	607 296	652 810
Hyror bostäder		0	3 722
Hyror lokaler	2	317 478	289 860
Övriga intäkter		1 515	3 285
S:a rörelseintäkter		926 289	949 677
Rörelsekostnader			
El, belysning		-26 093	-23 427
Värme bränsle		-267 511	-274 099
Vatten, inkl återbäring år-06		-36 359	-19 294
Renhållning		-9 998	-8 845
Extra renhållning, grovsopor		-16 768	-18 439
Reparationer		-245 898	-47 163
Erhållet statligt bidrag, ROT-bidrag		0	18 003
Löpande underhåll		-10 531	-57 492
Kabel TV		-6 361	-6 280
Hissar-avgifter		-5 728	-17 303
Snö/ vinterunderhåll		-11 699	-19 232
Försäkringar		-20 156	-13 175
Övriga driftkostnader		-39 543	-20 761
Fastighetsskatt		-108 370	-125 220
Teknisk & kameral förvaltning		-78 400	-77 298
Förenings- och styrelsekostnader		-21 853	-12 507
Revisionskostnader		-999	-1 998
Lönekostnader	3	-42 567	-40 445
Övriga administrationskostnader		-14 378	-17 567
S:a rörelsekostnader		-963 212	-782 542
Rörelseresultat före avskrivningar		-36 923	167 135
Avskrivningar enligt plan	4, 5	-93 779	-93 779
Rörelseresultat före finansiella poster		-130 702	73 356
Finansiella poster			
Ej skattepliktig intäkt	6	130 620	125 371
Intäktsräntor		7 764	-3 088
Utgiftsräntor		-228 637	-212 265
Övrigt finansiellt netto		629	-618
S:a finansiella poster		-89 624	-84 424
Resultat efter finansiella poster		-220 326	-11 068
Statlig inkomstsskatt, t.o.m. år-06		0	-132 295
ÅRETS RESULTAT		-220 326	-143 363

BALANSRÄKNING	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar:			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	4	21 202 008	21 289 576
Maskiner och inventarier	5	31 086	37 297
Finansiella tillgångar			
Allframfidsbrandförsäkring		820 124	820 124
S:a anläggningstillgångar		22 053 218	22 146 997
Omsättningstillgångar:			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		8 642	8 421
Förutbet kostn&upplupna intäkt		17 009	16 521
S:a kortfristiga fordringar		25 651	24 942
Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	7	2 621 773	2 621 773
S:a kortfristig placering		2 621 773	2 621 773
<i>Kassa och bank</i>	8	496 123	651 818
S:a omsättningstillgångar		3 143 547	3 298 533
S:A TILLGÅNGAR		25 196 765	25 445 530
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital:			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	10	17 921 075	17 921 075
Upplåtelseavgifter	11	2 268 403	2 479 934
Fond för yttre underhåll	12	404 381	318 681
S:a bundet eget kapital		20 593 859	20 719 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-85 700	-68 168
Årets resultat		-220 326	-143 363
S:a fritt eget kapital		-306 026	-211 531
S:a eget kapital		20 287 833	20 508 159

Skulder:	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Allframtidensbrandförsäkring, lån		504 870	545 251
Inteckningslån	13	3 860 229	3 884 881
Deposition, lokalhyresgäster		59 950	29 950
S:a långfristiga skulder		4 425 049	4 460 082
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	171 723	31 478
Skatteskulder	15	103 219	254 629
Övriga kortfristiga skulder		3 547	5 076
Förutbetalda hyror / årsavgifter		103 814	122 839
Upplupna kostnader	16	101 580	63 267
S:a kortfristiga skulder		483 883	477 289
S:a skulder		4 908 932	4 937 371
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 196 765	25 445 530
STÄLLDA PANTER mm			
Ställda pantar			
Fastighetsinteckningar		4 915 000	4 915 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har används som föregående år. Föreningens yttre fond för underhåll redovisas under rubriken bundet eget kapital.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges i följande noter. Fordringar upptas till de belopp, som efter individuell bedömning beräknas blir betalda.

Avskrivningar har skett på fastighetens ny-till- och ombyggnationer med 2 % enligt plan.
Avskrivningar har skett på fastighetens markanläggning med 10 % enligt plan.
Avskrivningar har skett på maskiner & inventarier med 10 % enligt plan.
Avsättning till yttre fond har skett med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde.

Uppllysningar till enskilda poster

Not 1; Årsavgifter

Årsavgiften är genomsnitt 446 kr/ m2 och år.

Årsavgiften är sedan from april -06 är reducerad med 25 % beroende på god likviditet i föreningen.

Not 2; Lokalhyror

Samtliga tre lokaler är uthyrda from 1 oktober 2005.

Not 3; Personal och styrelse

Föreningen har haft 1 (1) person anställd.

Lön och arvoden har utgått med:

	2007	2006
Personal	29 400	28 140
Styrelsearvoden	6 993	5 994
Sociala avgifter enligt lag	4 880	6 126
Arbetsmarknadsförsäkringar, personal	1 294	185
S:a personal och styrelse	42 567	40 445

Not 4; Byggnad och mark

Ack. anskaffningsvärde

Anskaffningsvärde byggnad	11 802 420	11 802 420
Initialfondering, stambyte & fasad	3 600 000	3 600 000
Ack.Ny-till- och ombyggnad	528 415	447 863
Årets anskaffningar	0	80 552
Bildningskostnad	171 096	171 096
Pantbrevsuttag	91 220	91 220
Utgående ack. anskaffningsvärde	16 193 151	16 193 151

Ack. avskrivning enligt plan

Ack. avskrivning stambyte & fasad	-432 000	-360 000
Årets avskrivning stambyte & fasad	-72 000	-72 000
Ack.värdeminskning, övr. ny-till-ombyggnad	-50 655	-40 087
Årets avskrivning övr. ny-till-ombyggnad	-10 568	-10 568
Utgående ack. avskrivningar enl. plan	-565 223	-482 655
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	15 627 928	15 710 496

	2007-12-31	2006-12-31	
Markanläggning			
Markanläggning	50 000	50 000	
Ack. avskrivning markanläggning	-25 000	-20 000	
Årets avskrivning markanläggning	-5 000	-5 000	
Planenligt restvärde markanläggning vid årets slut	20 000	25 000	
Mark			
Mark	5 554 080	5 554 080	
S:a byggnad och mark	21 202 008	21 289 576	
Taxeringsvärde byggnaden			
Taxeringsvärde byggnaden	12 842 000	8 690 000	
Taxeringsvärde mark	15 635 000	14 032 000	
S:a taxeringsvärde	28 477 000	22 722 000	
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:			
Bostäder	7 400 000	7 400 000	
Lokaler	1 290 000	1 290 000	
Not 5; Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	62 119	62 119	
Årets anskaffningar	0	0	
Ack värdeminskning	-24 822	-18 611	
Årets avskrivning enl. plan	-6 211	-6 211	
S:a maskiner och inventarier	31 086	37 297	
Not 6; Utdelning aktier, andelar/ reavinst			
Ej skattepl. utdeln. Sthlm Stad Brandförsäkringskontor	130 371	125 371	
Utdelning 10,50 kr (10,00) / 1000 kr försäkringsbelopp, serie 1			
S:a reavinst	130 371	125 371	
Not 7; Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	2 621 773	2 621 773	
21 140,4243 andelar å nom 137,03			
Marknadsvärde per 20071231 var 2 896 843 kr			
S:a kortfristig placering	2 621 773	2 621 773	
Not 8; Kassa och bank			
Handkassa	5 000	1 903	
Nordea företagskonto	491 123	649 915	
S:a kassa och bank	496 123	651 818	
Not 9; Eget kapital			
	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	17 921 075	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	2 268 403	-211 531	2 479 934
Fond för yttre underhåll	404 381	85 700	318 681
Balanserat resultat	-85 700	-17 532	-68 168
Föregående års resultat	0	143 363	-143 363
Årets resultat	-220 326	-220 326	0
Summa Eget kapital	20 287 833	-220 326	20 508 159

	2007-12-31	2006-12-31
Not 10; Insatskapital		
Ursprungliga grundavgifter	15 000 000	15 000 000
Inbetalda tillkommande grundavgifter	2 921 075	2 515 550
Nyupplåtelse under året	0	405 525
S:a insatskapital	17 921 075	17 921 075
Not 11; Upplåtelseavgifter		
Ingående upplåtelseavgifter	2 479 934	1 118 034
Nyupplåtelse under året, netto	0	1 560 921
Avräknat mot ansamlad förlust	-211 531	-199 021
S:a upplåtelseavgifter	2 268 403	2 479 934
Årsstämman 2006 beslöt att den ansamlade förlusten 199 021 kr avräknas mot upplåtelseavgifter.		
Årsstämman 2007 beslöt att den ansamlade förlusten 211 531 kr avräknas mot upplåtelseavgifter.		
Not 12; Fond yttre underhåll		
Ingående reparationsfond	318 681	250 513
Årets avsättning	85 700	68 168
S:a fond yttre underhåll	404 381	318 681
Not 13; Inteckningslån		
Nordea Hypotek; 6,2 % bunden ränta tom 080820	2 360 229	2 384 881
Nordea Hypotek, 4,5 % rörlig ränta	1 500 000	1 500 000
S:a inteckningslån	3 860 229	3 884 881
Varav kortfristig del amorteras nästkommande år	-24 652	-24 652
Not 14; Leverantörsskulder		
Trafikkontoret, avd för avfall	2 605	0
Fortum Värme AB	0	27 995
Hissen AB	0	635
Inspecta Sweden AB	705	0
Hellstens Grovsopor AB	0	1 201
Millbergs Elservice	0	1 275
Kungsholms Lås AB	0	372
Rörteknik Teebee AB	168 413	0
S:a leverantörsskulder	171 723	31 478

2007-12-31

2006-12-31

Not 15; Skatteavräkning

3 % av taxeringsvärdet år -06 (22 722 000 kr)

Ränteintäkter och utdelningar år-06

Räntekostnader år -06

Beskattningsbar förvärvsinkomst, år-06

Statlig inkomstskatt 28 %, år-06

Fastighetsskatt

Bostäder

Lokaler

S:a fastighetsskatt

S:a skatter

Skattekonto saldo, tillgodo

Kvarstående skatteskuld föregående år

S:a skatteskulder

Not 16; Upplupna kostn/förutbet intäkter

Upplupen ränta Nordea Hypotek

Nordea

Styrelsearvode inkl soc.avgifter

Reserverat revision

Handkasskvitton under överföring

Hellstens Grovsopor AB

Inspekta AB, hissar

Fortum Värme AB

Fortum AB, el

Kraft & Kultur AB, el

Stockholm Vatten AB

Trönberg & Co Förvaltnings AB

Husab

Fastighetsägarna Stockholm AB

S:a upplupna kostn/förutbet intäkter

0	681 660
0	3 088
0	-212 265
0	472 483
0	132 295
81 600	102 000
26 770	23 220
108 370	125 220
108 370	257 515
-262 665	-252 412
257 514	249 526
103 219	254 629
18 435	18 530
257	163
8 993	5 994
999	1 998
3 676	643
2 392	1 288
0	667
29 591	28 216
1 741	1 500
3 800	3 485
0	470
3 247	313
27 563	0
886	0
101 580	63 267

Stockholm 14/4 2008

Jan-Olof Lundblad

Sven Lörstam

Anna Pejmo

Jan-Åke Nyberg

Rikard Wahlstrand

Sakir Demirel

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/4 2008

Amir Mohseni

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Organisationsnummer 769602-6868

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2007.

Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och ordförandens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller ordföranden är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

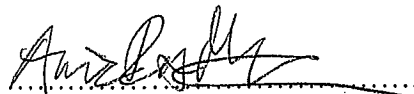
att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs och

att resultatet i föreningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och ordföranden har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och ordföranden beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/4 2008



Amir Mohseni