

BRF BIGARRÅTRÄDET 2

org nr 769602-6868

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 2008



Årsredovisningen omfattar

sid 2 -3	Förvaltningsberättelse
sid 4	Resultaträkningen
sid 5 -6	Balansräkningen
sid 7 -10	Redovisningsprinciper och noter

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2008

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bigarrådet 2 får härmed avge redovisning för föreningens elfte verksamhetsår omfattande perioden 2008-01-01 -- 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Vid årsstämman valdes:

Rikard Wahlstrand ordförande
Jan-Åke Nyberg
Anna Pejmo
Susanne Jonsson
Laszlo Breznovits
Cyril Theabolt

Till lekmanarevisor omvaldes Amir Mohseni och nyvaldes Sven Lörstad.

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 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls 21 april.

Medlemmarna har samlats till vår- och höststädnings samt till en adventsglögg.

I föreningen finns en informationsskrift om huset och föreningens ordningsregler.

Föreningen har en person, Siv Eriksson, anställd som fastighetsskötare.

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

Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtit.

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 Bigarrådet 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.

Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i hemförsäkring enligt stadgarna.

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

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

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 förvalts av Trönberg & Co Förvaltnings AB.
Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät med TV, bredband och telefoni.
De tidigare balkongavtalen som funnits som bilaga till upplåtelseavtalen har ersatts med ett lägenhetsbundet balkongunderhåll á 600 kr/ år och balkong.

Investeringar, reparationer och underhåll

Under året har den obligatoriska energideklaration genomförts. Resultatet ger förslag på flera energibesparande åtgärder. Dessa kommer att behandlas i styrelsens fortsatta budgetarbete och underhållsplan.
Servisen till hushållsgasen är omlagd. Undercentralen är moderniserad. En ny tvättumlare är inköpt.
En medlemsenkät om upprustning av gården har resulterat i nytt grus, byte av jord och nya planteringar.
Föreningsstämman beslöt att tillstyrka byggnation av fyra nya balkonger. Bygglovets är inte klart. Beslutet är överklagat till Hyresnämnden av boende på bottenvåningarna. Hyresnämndens tillstyrkan är överklagat till Svea hovrätt. Beslut inväntas under 2009.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

- 1999 Stambyten i kök och badrum
- 1999 Renovering av elsystemet
- 2000 Upplåtelse av råvinden med 42 m² i gårdshuset
- 2000 Fasadrenovering och 6 nya balkonger till 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
- 2007 Fjärrvärmecentralen ombyggd, extra toalettutrymme i källaren installerat

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-06. Även under år 2007 och 2008 har årsavgiften varit rabatterad.

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

Schablonbeskattning för bostadsrättsföreningar har tagits bort. Endast ränteintäkter beskattas med 28%.

Förslag till behandling av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets förlust	6,710
Ingående balanserat resultat	0
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har reserverats	-85,400
Ianspråktagande av yttre fond	88,782
Summa	10,092

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras i ny räkning.

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

Resultatet av föreningens verksamhet 2008 samt dess ekonomiska ställning per 2008-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2008	2007
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	1	610,896	607,296
Hyror lokaler exkl moms	2	352,324	317,478
Övriga intäkter		730	1,515
S:a rörelseintäkter		963,950	926,289
Rörelsekostnader			
El, belysning		-35,790	-26,093
Värme bränsle		-251,783	-267,511
Vatten		-34,721	-36,359
Renhållning, hushållsopor		-11,536	-9,998
Extra renhållning, grovsopor		-17,844	-16,768
Reparationer, planerat underhåll		-88,782	-245,898
Löpande underhåll		-14,532	-10,531
Energideklaration		-16,762	0
Kabel TV		-6,530	-6,361
Hissar-avgifter		-3,344	-5,728
Snö/ vinterunderhåll		0	-11,699
Försäkringar, fastigheten		-14,540	-20,156
Övriga driftkostnader		-50,355	-39,543
Fastighetsskatt		-57,970	-108,370
Teknisk & kameral förvaltning		-80,360	-78,400
Förenings- och styrelsekostnader		-17,353	-21,853
Revisionskostnader		-1,998	-999
Lönekostnader & styrelsearvoden	3	-41,165	-42,567
Övriga administrationskostnader		-9,419	-14,378
S:a rörelsekostnader		-754,784	-963,212
Rörelseresultat före avskrivningar		209,166	-36,923
Avskrivningar enligt plan	4, 5	-102,880	-93,779
Rörelseresultat före finansiella poster		106,286	-130,702
Finansiella poster			
Ej skattepliktig intäkt	6	149,280	130,620
Intäktsräntor		8,435	7,764
Utgiftsräntor		-246,486	-228,637
Övrigt finansiellt netto		-6,269	629
S:a finansiella poster		-95,040	-89,624
Resultat efter finansiella poster		11,246	-220,326
Statlig inkomstsskatt, på intäktsräntor år-07, år-08		-4,536	0

ÅRETS RESULTAT

6,710

-220,326

BALANSRÄKNING	Not	12/31/2008	12/31/2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar:			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	4	21,171,131	21,202,008
Maskiner och inventarier	5	50,101	31,086
Finansiella tillgångar			
Allframtidensbrandförsäkring		820,124	820,124
S:a anläggningstillgångar		22,041,356	22,053,218
Omsättningstillgångar:			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1,465	8,642
Förutbet kostn&upplupna intäkt		9,572	17,009
S:a kortfristiga fordringar		11,037	25,651
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	299,393	496,123
S:a omsättningstillgångar		2,932,203	3,143,547
S:A TILLGÅNGAR		24,973,559	25,196,765
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital:			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	10	17,921,075	17,921,075
Upplåtelseavgifter	11	1,962,377	2,268,403
Fond för yttre underhåll	12	400,999	404,381
S:a bundet eget kapital		20,284,451	20,593,859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3,382	-85,700
Årets resultat		6,710	-220,326
S:a fritt eget kapital		10,092	-306,026

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

S:a eget kapital

20,294,543

20,287,833

Skulder:	Not	12/31/2008	12/31/2007
Långfristiga skulder			
Allframtidensbrandförsäkring, lån		462,875	504,870
Inteckningslån	13	3,832,496	3,860,229
Deposition, lokalhyresgäster		30,000	59,950
S:a långfristiga skulder		4,325,371	4,425,049
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	40,987	171,723
Skatteskulder	15	55,703	103,219
Övriga kortfristiga skulder		46,642	3,547
Förutbetalda hyror / årsavgifter		132,386	103,814
Upplupna kostnader	16	77,927	101,580
S:a kortfristiga skulder		353,645	483,883
S:a skulder		4,679,016	4,908,932
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		24,973,559	25,196,765
STÄLLDA PANTER mm			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		4,915,000	4,915,000
Fastighetsinteckningar förvaras hos Nordea			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts 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 bli 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.

Upplýsningar till enskilda poster

Not 1; Årsavgifter

Årsavgiften är genomsnitt 446 kr/ m2 och år. Balkongunderhåll tillkommer med 600 kr/år from år-08
Årsavgiften är from april -06 är reducerad med 25 % beroende på god likviditet i föreningen.

Not 2; Lokalhyror

Samtliga tre lokaler är uthyrda .

Not 3; Personal och styrelse

Föreningen har haft 1 (1) person anställd.

Lön och arvoden har utgått med:

	2008	2007
Personal	30,000	29,400
Styrelsearvoden	6,993	6,993
Sociala avgifter enligt lag	1,060	4,880
Arbetsmarknadsförsäkringar, personal	3,112	1,294
S:a personal och styrelse	41,165	42,567

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	528,415
Årets anskaffningar	0	0
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	-504,000	-432,000
Årets avskrivning stambyte& fasad	-72,000	-72,000
Ack.värdeminskning, övr. ny-till-ombyggnad	-61,223	-50,655
Årets avskrivning övr. ny-till-ombyggnad	-10,568	-10,568

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

Utgående ack. avskrivningar enl. plan	-647,791	-565,223
Planenligt restvärde byggnad vid årets slut	15,545,360	15,627,928

	2008-12-31	2007-12-31	
Markanläggning			
Markanläggning	50,000	50,000	
Årets anskaffning	62,990	0	
Ack. avskrivning markanläggning	-30,000	-25,000	
Årets avskrivning markanläggning	-11,299	-5,000	
Planenligt restvärde markanläggning vid årets slut	71,691	20,000	
Mark	5,554,080	5,554,080	
S:a byggnad och mark	21,171,131	21,202,008	
Taxeringsvärde byggnaden	12,842,000	12,842,000	
Taxeringsvärde mark	15,635,000	15,635,000	
S:a taxeringsvärde	28,477,000	28,477,000	
Fastighetens taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:			
Bostadsdelen	25,800,000	25,800,000	
Lokaldelen	2,677,000	2,677,000	
Not 5; Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	62,119	62,119	
Årets anskaffningar, torktumlare	28,028	0	
Ack värdeminskning	-31,033	-24,822	
Årets avskrivning enl. plan	-9,013	-6,211	
S:a maskiner och inventarier	50,101	31,086	
Not 6; Utdelning aktier, andelar/ reavinst			
Ej skattepl. utdeln. Sthlm Stad Brandförsäkringskontor	149,280	130,620	
<i>Utdelning 12,00 kr (10,50) / 1000 kr försäkringsbelopp, serie 1</i>			
S:a reavinst	149,280	130,620	
Not 7; Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	2,621,773	2,621,773	
<i>21 140,4243 andelar á nom 142,45</i>			
<i>Marknadsvärde per 20081231 var 3 011 550 kr</i>			
S:a kortfristig placering	2,621,773	2,621,773	
Not 8; Kassa och bank			
Handkassa	304	5,000	
Nordea företagskonto	299,089	491,123	
S:a kassa och bank	299,393	496,123	
Not 9; Eget kapital			
	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	17,921,075	0	17,921,075
Upplåtelseavgifter	1,962,377	-306,026	2,268,403
Fond för yttre underhåll	400,999	-3,382	404,381
Balanserat resultat	3,382	89,082	-85,700

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

Föregående års resultat	0	220,326	-220,326
Årets resultat	6,710	6,710	0
Summa Eget kapital	20,294,543	6,710	20,287,833

	2008-12-31	2007-12-31
Not 10; Insatskapital		
Ursprungliga grundavgifter	15,000,000	15,000,000
Inbetalda tillkommande grundavgifter	2,921,075	2,921,075
S:a insatskapital	17,921,075	17,921,075
Not 11; Upplåtelseavgifter		
Ingående upplåtelseavgifter	2,268,403	2,479,934
Avräknat mot ansamlad förlust	-306,026	-211,531
S:a upplåtelseavgifter	1,962,377	2,268,403
<p>Årsstämman 2007 beslöt att den ansamlade förlusten 211 531 kr avräknas mot upplåtelseavgifter. Årsstämman 2008 beslöt att den ansamlade förlusten 306 026 kr avräknas mot upplåtelseavgifter.</p>		
Not12; Fond yttre underhåll		
Ingående reparationsfond	404,381	318,681
Årets avsättning	85,400	85,700
Ianspråktagande av fondmedel	-88,782	0
S:a fond yttre underhåll	400,999	404,381
Not 13; Inteckningslån		
Nordea Hypotek, 4,05% rörlig ränta	2,332,496	2,360,229
Nordea Hypotek, 5,35 % rörlig ränta	1,500,000	1,500,000
S:a inteckningslån	3,832,496	3,860,229
Varav kortfristig del amorteras nästkommande år	-36,976	-24,652
Not 14; Leverantörsskulder		
Trafikkontoret, avd för avfall	0	2,605
Fortum Värme AB	28,942	0
Fastighetsägarna Stockholm AB	3,988	0
Inspecta Sweden AB	733	705
Stockholm Vatten AB	6,324	0
Trönberg & Co Förvaltnings AB	1,000	0
Rörteknik Teebee AB	0	168,413
S:a leverantörsskulder	40,987	171,723

	2008-12-31	2007-12-31
Not 15; Skatteavräkning		
Ränteintäkter och utdelningar år-07	7,764	0
ränteintäkter och utdelningar år-08	8,435	0
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	16,199	0
Statlig inkomstskatt 28 %	4,536	0
Fastighetsskatt		
Bostäder, 1 200 kr/ lägenhet år-08	31,200	81,600
Lokaler, 1% x taxvärde 2 677 000 kr	26,770	26,770
S:a fastighetsskatt	57,970	108,370
S:a skatter	62,506	108,370
Skattekonto saldo, tillgodo	-115,173	-262,665
Kvarstående skatteskuld föregående år	108,370	257,514
S:a skatteskulder	55,703	103,219
Not 16; Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupen ränta Nordea Hypotek	22,063	18,435
Nordea, banktjänster	867	257
Styrelsearvode	6,993	8,993
Reserverat revision	1,998	999
Handkassekvitton under överföring	0	3,676
Hellstens Grovsopor AB	1,892	2,392
Älby VVS & Fastighetsservice	1,105	0
Fortum Värme AB	32,033	29,591
Fortum AB, el	2,143	1,741
Kraft & Kultur AB, el	6,208	3,800
Trönberg & Co Förvaltnings AB	2,625	3,247
Husab	0	27,563
Fastighetsägarna Stockholm AB	0	886
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	77,927	101,580

Stockholm/..... 2009

.....
Rikard Wahlstrand

.....
Anna Pejmo

.....
Susanne Jonsson

.....
Jan-Åke Nyberg

.....
Laszlo Breznovits

.....
Cyril Theabolt

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2009

.....

.....

org nr 769602-6868
Brf Bigarråträdet 2

Amir Mohseni

Sven Lörstad