

org nr 769602-6868

BRF BIGARRÅTRÄDET 2

org nr 769602-6868

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009



Polhemsgatan 4

Foto: Ingrid Frygellius

Årsredovisningen omfattar

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| sid 2 -4 | Förvaltningsberättelse |
| sid 5 | Resultaträkningen |
| sid 6 -7 | Balansräkningen |
| sid 8 -12 | Redovisningsprinciper och noter |

ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2009

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bigarrådet 2 får härmed avge redovisning för perioden 2009-01-01 -- 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Samtliga väljs på ordinarie stämma för ett år.

Under verksamhetsåret har styrelsen bestått av:

	<u>1 jan- 20 april</u>	<u>21 april- 31 dec</u>
ordförande	Rikard Wahlstrand	Rikard Wahlstrand
ledamöter	Jan-Åke Nyberg Anna Pejmo Laszlo Breznovits Cyril Thebault Susanne Jonsson	Jan-Åke Nyberg Ann-Marie Bergh Laszlo Breznovits Cyril Thebault

Till lekmanarevisorer omvaldes Amir Mohseni och Sven Lörstad.

Till valberedningen omvaldes Agneta von Hartmansdorff och Hans Backrot.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades i november 1997 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

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

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie årstämma hölls 20 april.

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

I föreningen finns en informationsskrift om huset och föreningens ordningsregler samt en egen hemsida www.polhemsgatan4.se

Föreningen har en person, Siv Eriksson, anställd för fastighetstillsyn och skötsel.

Under året har 3 (1) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris på 61 439 kr/m².

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 bostadsrättsförsäkring till sin hemförsäkring enligt stadgarna.

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframförsäkring till ett försäkringsvärde på 12 440 000 kr.
Detta ger både reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet samt en årlig utdelning på överskottsmedel.

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.
De tidigare balkongavtalen som funnits som bilaga till upplåtelseavtalen har ersatts med ett lägenhetsbundet balkongunderhåll å 600 kr/ år och balkong. Totalt finns nio bostäder med balkong.

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

- 1 st 1 rok
- 5 st 2 rokvr
- 10 st 2 rok
- 10 st 4 rok

Lokalerna är uthyrda till följande :

- Utbildningsverksamhet i kontorslokal på 130 m² med löptid tom 30 september 2011.
- Kontorsverksamhet i lokal på 30 m² med löptid tom 30 september 2012.
- Inredningsverksamhet i kontorslokal på 33 m² med löptid tom 30 september 2011

Investeringar, reparationer och underhåll

Under år 2008 genomfördes den obligatoriska energideklarationen. Resultatet gav förslag på flera energibesparande åtgärder vilka återfinns i budget och underhållsplan. År 2010 är budgeterat för översyn och optimering av värmesystemet.

Upprustningen av gården har fortsatt med en investeringskostnad på 58 tkr. Under året har en ny belysningsstolpe monterats. Kvarterets fastigheter har gemensamt delat på kostnader för anläggning av ny trappa mellan innegårdarna. Ny jord och nyplantering av växter på den egna gården har gjorts. Tätning har skett av 9 rökgaskanaler till en kostnad av 172 tkr. Porttelefon har bytts ut till en kostnad av 15 tkr. Till reparationer och periodiserat underhåll har medel från yttre fonden ianspråktagits med motsvarande belopp.

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 9 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
- 2008 Servisen till hushållsgasen är omlagd. En ny tvättumlare är inköpt.

Flerårsöversikt

Definitioner av nyckeltal:

Resultat efter finansnetto är resultatet efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medlemsavgifter	610 896	610 896	607 296
Resultat efter finansnetto	-15 867	11 246	-220 326
Årsavgift/ kvm bostadsyta	339	339	337
Lån/ kvm bostadsyta	2 107	2 128	2 143

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.

Schablonbeskattnings för bostadsrättsföreningar har utgått from år 2007. Endast ränteintäkter beskattas.

Förslag till behandling av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-19 749
Ingående balanserat resultat	10 092
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har reserverats	-85 400
Ianspråktagande av yttre fond	186 965
Summa	91 908

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras i ny räkning.

Resultatet av föreningens verksamhet 2009 samt dess ekonomiska ställning per 2009-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2009	2008
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	979 343	963 950
S:a rörelseintäkter		979 343	963 950
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3	-838 872	-713 619
Lönekostnader & styrelsearvoden	4	-40 599	-41 165
Avskrivningar enligt plan	6, 7	-108 705	-102 880
S:a rörelsekostnader		-988 176	-857 664
Rörelseresultat före finansiella poster		-8 833	106 286
Finansiella poster	5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		112 521	157 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 555	-252 755
S:a finansiella poster		-7 034	-95 040
Resultat efter finansiella poster		-15 867	11 246
Statlig inkomstskatt	15	-3 882	-4 536
ÅRETS RESULTAT		-19 749	6 710

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar:			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	6	21 129 696	21 171 131
Maskiner och inventarier	7	41 088	50 101
Finansiella tillgångar			
Allframtidensbrandförsäkring		820 124	820 124
S:a anläggningstillgångar		21 990 908	22 041 356
Omsättningstillgångar:			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 500	1 465
Förutbet kostn&upplupna intäkt	8	12 125	9 572
S:a kortfristiga fordringar		13 625	11 037
Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	9	2 536 494	2 621 773
S:a kortfristig placering		2 536 494	2 621 773
Kassa och bank	10	311 709	299 393
S:a omsättningstillgångar		2 861 828	2 932 203
S:A TILLGÅNGAR		24 852 736	24 973 559

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital:	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		17 921 075	17 921 075
Upplåtelseavgifter		1 962 377	1 962 377
Fond för yttre underhåll	12	299 434	400 999
S:a bundet eget kapital		20 182 886	20 284 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		111 657	3 382
Årets resultat		-19 749	6 710
S:a fritt eget kapital		91 908	10 092
S:a eget kapital		20 274 794	20 294 543
Skulder:			
Långfristiga skulder			
Allframtidensbrandförsäkring, lån		419 200	462 875
Inteckningslån	13	3 795 520	3 832 496
Deposition, lokalhyresgäster		70 000	30 000
S:a långfristiga skulder		4 284 720	4 325 371
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	46 059	40 987
Skatteskulder	15	76 608	55 703
Övriga kortfristiga skulder		22 331	46 642
Förutbetalda hyror/ årsavgifter		76 955	132 386
Upplupna kostnader & förutbet. Intäkter	16	71 269	77 927
S:a kortfristiga skulder		293 222	353 645
S:a skulder		4 577 942	4 679 016
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 852 736	24 973 559
STÄLLDA PANTER mm			
Ställda pantar			
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 används som föregående år.

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.

Uppllysningar till enskilda poster

Not 1; Årsavgifter

Årsavgiften är genomsnitt 446 kr/ m2 och år. Balkongunderhåll tillkommer med 600 kr/år från år-08
Årsavgiften är från april -06 är reducerad med 25 % beroende på god likviditet i föreningen och den faktiska årsavgiften är f.n. 339 kr/ m2.

	2009	2008
Not ; Intäkter		
Årsavgifter bostäder	610 896	610 896
Hyror lokaler exkl moms	367 709	352 324
Övriga intäkter	738	730
S:a intäkter	979 343	963 950
Not 2; Driftkostnader		
El, belysning	28 834	35 790
Värme bränsle	279 721	251 783
Vatten	33 128	34 721
Renhållning, hushållsopor	13 077	11 536
Extra renhållning, grovsopor	17 573	17 844
Reparationer, planerat underhåll	186 965	88 782
Löpande underhåll	28 494	14 532
Energideklaration	0	16 762
Kabel TV	6 789	6 530
Hissar-avgifter	2 935	3 344
Trappstädning, storstädning	5 730	0
Snö/ vinterunderhåll	29 535	0
Försäkringar, fastigheten	19 082	14 540
Övriga driftkostnader	24 632	50 355
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	59 842	57 970
Teknisk & kameral förvaltning	83 421	80 360
Förenings- och styrelsekostnader	4 927	17 353
Revisionskostnader	1 998	1 998
Övriga administrationskostnader	12 189	9 419
S:a driftkostnader	838 872	713 619

	2009	2008
Not 3; Reparationer & periodiserat underhåll		
Byte av porttelefon resp nytt tidur	14 896	13 695
Ombyggnad i undercentralen	0	47 738
Förbättringar i kontorslokaler	0	12 649
Renovering av rökaskanaler	172 069	0
Omläggning av gasservice	0	14 700
S:a reparationer och periodiserat underhåll	186 965	88 782

Not 4; Personal och styrelse

Föreningen har haft 1 (1) person anställd.

Lön och arvoden har utgått med:

Personal	30 940	30 000
Styrelsearvoden	4 995	6 993
Sociala avgifter enligt lag	3 155	1 060
Arbetsmarknadsförsäkringar, personal	1 509	3 112
S:a personal och styrelse	40 599	41 165

Not 5; Finansiella intäkter och kostnader

Ej skattepliktig intäkt	97 761	149 280
Intäktsräntor	14 760	8 435
Utgiftsräntor	-116 341	-246 486
Övrigt finansiellt netto	-3 214	-6 269
S:a finansiella intäkter och kostnader	-7 034	-95 040

Not 6; Byggnad och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 802 420	11 802 420
Bildningskostnad	171 096	171 096
Pantbrevsuttag	91 220	91 220
Bokfört restvärde anskaffning byggnad	12 064 736	12 064 736
Ny-till- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde, stambyte & fasad	3 600 000	3 600 000
Ingående ack. avskrivning stambyte & fasad	-576 000	-504 000
Årets avskrivning stambyte & fasad	-72 000	-72 000
Bokfört restvärde stambyte & fasad	2 952 000	3 024 000
Övriga ny-till- och ombyggnader		
Ingående övriga ny-till- och ombyggnad	528 415	528 415
Årets anskaffningar	0	0
Ingående ack. värdeminskning, övr. ny-till-ombyggnad	-71 791	-61 223
Årets avskrivning övr. ny-till-ombyggnad	-10 568	-10 568
Bokfört restvärde övr. ny-till- och ombyggnader	446 056	456 624
Bokfört restvärde byggnad vid årets slut	15 462 792	15 545 360

	2009-12-31	2008-12-31
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	112 990	50 000
Årets anskaffning	58 257	62 990
Ingående ack. avskrivning markanläggning	-41 299	-30 000
Årets avskrivning markanläggning	-17 124	-11 299
Bokfört restvärde markanläggning vid årets slut	112 824	71 691
Mark	5 554 080	5 554 080
S:a byggnad och mark	21 129 696	21 171 131
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 7; Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	90 147	62 119
Årets anskaffningar	0	28 028
Ack värdeminskning	-40 046	-31 033
Årets avskrivning enl. plan	-9 013	-9 013
S:a maskiner och inventarier	41 088	50 101
Not 8; Förutbet kostn/upplupna intäkter		
Com Hem/ UPC	1 673	1 697
Fastighetsägarna AB	4 872	4 796
Sthlm Stads Brandförsäkringskontor	2 545	0
Anticimex	2 712	2 588
Övriga förutbetalda kostnader	323	491
S:a förutbet kostn/upplupna intäkter	12 125	9 572
Not 9; Kortfristig placering		
Nordea likviditetsinvest	2 536 494	2 621 773
<i>Marknadsvärde per 2009/12/31 var 2 981 948 kr</i>		
S:a kortfristig placering	2 536 494	2 621 773
Not 10; Kassa och bank		
Handkassa	6 184	304
Nordea företagskonto	305 525	299 089
S:a kassa och bank	311 709	299 393

Not 11; Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Årets förändring	Belopp vid årets ingång
Insatskapital	17 921 075	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	1 962 377
Fond för yttre underhåll	299 434	-101 565	400 999
Balanserat resultat	111 657	108 275	3 382
Föregående års resultat	0	-6 710	6 710
Årets resultat	-19 749	-19 749	0
Summa Eget kapital	20 274 794	-19 749	20 294 543

2009-12-31

2008-12-31

Not 12; Fond yttre underhåll

Ingående reparationsfond	400 999	404 381
Årets avsättning	85 400	85 400
Ianspråktagande av fondmedel	-186 965	-88 782
S:a fond yttre underhåll	299 434	400 999

Not 13; Inteckningslån

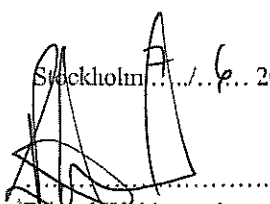
Nordea Hypotek, 2,05% rörlig ränta	2 295 520	2 332 496
Nordea Hypotek, 2,05 % rörlig ränta	1 500 000	1 500 000
S:a inteckningslån	3 795 520	3 832 496
Varav kortfristig del amorteras nästkommande år	-36 976	-36 976
amorteras senare än om 5 år	3 610 640	3 647 616

Not 14; Leverantörsskulder

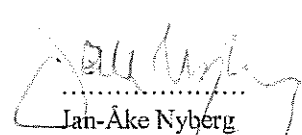
Takunderhållarna AB	12 919	0
Fortum Värme AB	28 252	28 942
Fastighetsägarna Stockholm AB	0	3 988
Inspecta Sweden AB	0	733
Stockholm Vatten AB	0	6 324
Trönberg & Co Förvaltnings AB	3 500	1 000
Millbergs El AB	1 388	0
S:a leverantörsskulder	46 059	40 987

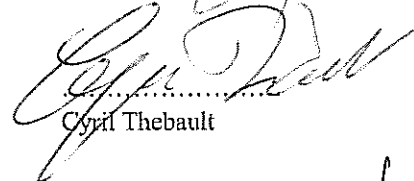
	2009-12-31	2008-12-31
Not 15; Skatteavräkning		
Ränteintäkter och utdelningar år-07-08	0	16 199
Ränteintäkter och utdelningar år-09	14 760	0
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	14 760	16 199
Statlig inkomstskatt	3 882	4 536
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift		
Bostäder, 1 272 kr/lägenhet (1200 kr år-08)	33 072	31 200
Lokaler, 1% x taxvärde 2 677 000 kr	26 770	26 770
S:a fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	59 842	57 970
S:a skatter	63 724	62 506
Skattekonto saldo, tillgodo	-49 622	-115 173
Kvarstående skatteskuld föregående år	62 506	108 370
S:a skatteskulder	76 608	55 703
Not 16; Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupen ränta Nordea Hypotek	7 020	22 063
Nordea, banktjänster	482	867
Styrelsearvode	4 995	6 993
Reserverat revision	1 998	1 998
Lars Sundström AB, skorstensfejning	2 511	0
Hellstens Grovsopor AB	1 850	1 892
Ålby VVS & Fastighetsservice	0	1 105
Fortum Värme AB	36 192	32 033
Fortum AB, el	2 157	2 143
Kraft & Kultur AB, el	5 639	6 208
Trönberg & Co Förvaltnings AB	2 625	2 625
Takunderhållarna AB	5 800	0
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	71 269	77 927

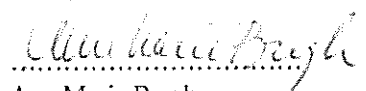
Stockholm, den 8/6 2010


Rikard Wahlstrand


Laszlo Breznovits

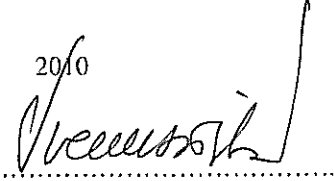

Jan-Åke Nyberg


Cyril Thebault


Ann-Marie Bergh

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8/6 2010


Amir Mohseni


Sven Lörstad

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Organisationsnummer 769602-6868

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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.

Vi 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. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs och

att resultatet i föreningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

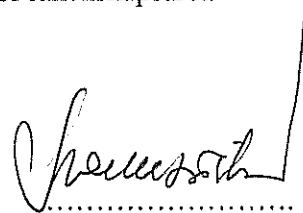
Styrelseledamöterna och ordföranden har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och ordföranden beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 2010



Amir Mohseni



Sven Lörstad

av föreningsstämman utsedda revisorer