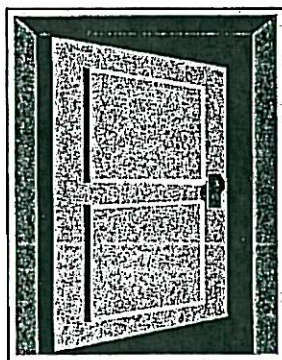


BRF BIGARRÅTRÄDET 2
org nr 769602-6868

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2010



Årsredovisningen omfattar

sid 2 -4	Förvaltningsberättelse
sid 5	Resultaträkningen
sid 6 -7	Balansräkningen
sid 8 -11	Redovisningsprinciper och noter

M. J. S.

J. V.

Småskolan

2011-01-01

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2010

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 får härmed avge redovisning för perioden 2010-01-01 -- 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

	<u>1 jan- 15 juni</u>	<u>16 juni- 31 dec</u>
ordförande	Rikard Wahlstrand	Laszlo Breznovits
ledamöter	Jan-Åke Nyberg	Jan-Åke Nyberg
	Ann-Marie Bergh	Ann-Marie Bergh
	Laszlo Breznovits	Sandra Sveder
	Cyril Theabolt	David Pasternak

Till lekmanarevisor omvaldes Sven Lörstad och Amir Mohseni .

Till valberedningen omvaldes Agneta von Hartmansdorff och Hans Backrot.

Föreningsfrågor

Föreningen bildades i november 1997 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

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

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

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie årstämma hölls 15 juni.

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

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

Under året har 5 (3) 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. All till-ombyggnad i lägenheter måste godkännas av styrelsen.

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.
Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i hemförsäkring enligt stadgarna.

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 har under året kameralt och tekniskt förvaltats av Trönberg & Co Förvaltnings AB.
From januari 2011 upphandlas ekonomiska tjänster från SBC. Teknisk förvaltning resp. fastighetsskötsel handläggs av styrelsen genom avtal med underentreprenörer.

Fastigheten är ansluten till Com Hem med TV, bredband och telefoni och ingår i årsavgiften from oktober-10.
De tidigare balkongavtalen som funnits som bilaga till upplåtelseavtalen har ersatts med ett lägenhetsbundet balkongunderhåll á 600 kr/ år och 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 rok
10 st 2 rok
10 st 4 rok

Lokalerna är uthyrda till följande verksamhet:

Utbildningsverksamhet i kontorslokal på 130 m² med löptid tom 30 september 2011.

Kontorsverksamhet i lokal på 30m² med löptid tom 30 september 2012.

Inredningsverksamhet i kontorslokal på 33 m² med löptid tom 30 september 2011.

Investeringar, reparationer och underhåll

Under året har utvändigt bättringsmålning av fönster skett till en kostnad av 20 tkr.

Till reparationer och 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 Fasadenovering och 6 nya balkonger till lägenheter mot gården

2001 Fasadenovering 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

200 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.

2008 OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomförd

2008-09 Upprustning av kvarterets gemensamma innegård med ny belysning, växter och ny trappa

2009 Tätning av 9 st rökgaskanaler

Flerårsöversikt

Definitioner av nyckeltal:

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Medlemsavgifter	610 896	610 896	610 896
Resultat efter finansnetto	577 830	-15 867	11 246
Årsavgift/ kvm bostadsyta	339	339	339
Lån/ kvm bostadsyta	628	2 107	2 128

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas.

Nordea likviditetsfond har upplösts med 2 350 tkr. Reavinsten på 417 tkr beskattas med 26,3%, vilket blir 110 tkr i kapitalskatt. Aktuell skatteskuld regleras i sedvanlig ordning i februari månad. Fastighetslånen har amorterats med 3 000 tkr.

Upplåtelsen av den sista hyreslägenheten år 2006 förbättrade föreningens likviditet och årsavgifterna rabatterades därför med 25% from april-06. Årsavgifterna är i genomsnitt 339 kr/m² och år inkl rabatt. Balkongunderhåll tillkommer med 600 kr/år from år-08

Avsättning till yttre fond görs årligen enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Nästa år planeras ett ökat underhållsbehov p.g.a. reparation och målning av plåttaket samt reparation av skorsten, varför en extra avsättning till yttre fonden bör göras med 200 tkr.

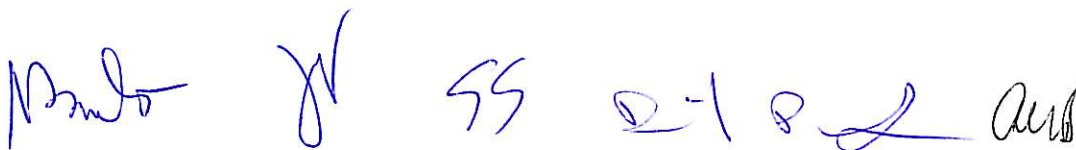
Förslag till behandling av resultatet

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	468 184
Ingående balanserat resultat	91 908
Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna har reserverats	-112 446
Till föreningens fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	-200 000
Ianspråktagande av yttre fond	0
Summa	247 646

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras i ny räkning.

Resultatet av föreningens verksamhet 2010 samt dess ekonomiska ställning per 2010-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING	Not	2010	2009
Rörelseintäkter			
Nettointäkter	1	989 558	979 343
S:a rörelseintäkter		989 558	979 343
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2,3	-791 947	-838 872
Lönekostnader & styrelsearvoden	4	-35 105	-40 599
Avskrivningar enligt plan	6,7	-108 705	-108 705
S:a rörelsekostnader		-935 757	-988 176
Rörelseresultat före finansiella poster		53 801	-8 833
Finansiella poster	5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		572 620	112 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 591	-119 555
S:a finansiella poster		524 029	-7 034
Resultat efter finansiella poster		577 830	-15 867
Årets inkomstskatt, på kapitalvinster	15	-109 646	-3 882
ÅRETS RESULTAT		468 184	-19 749

Mads J SS O-J S L AUB

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar:			
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	6	21 030 004	21 129 696
Maskiner och inventarier	7	32 075	41 088
Finansiella tillgångar			
Allframfidsbrandförsäkring		820 124	820 124
S:a anläggningstillgångar		21 882 203	21 990 908
Omsättningstillgångar:			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 500
Förutbet kostn&upplupna intäkt	8	52 837	12 125
S:a kortfristiga fordringar		52 837	13 625
Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	9	191 401	2 536 494
S:a kortfristig placering		191 401	2 536 494
Kassa och bank	10	244 901	311 709
S:a omsättningstillgångar		489 139	2 861 828
S:A TILLGÅNGAR		22 371 342	24 852 736

Mads J SS R-1 B L AU

	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	411 880	299 434
S:a bundet eget kapital		20 295 332	20 182 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 538	111 657
Årets resultat		468 184	-19 749
S:a fritt eget kapital		447 646	91 908
S:a eget kapital		20 742 978	20 274 794
Skulder:			
Långfristiga skulder			
Allframtidensbrandförsäkring, lån		373 778	419 200
Inteckningslån	13	758 544	3 795 520
Deposition, lokalhyresgäster		70 000	70 000
S:a långfristiga skulder		1 202 322	4 284 720
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	36 160	46 059
Skatteskulder	15	207 296	76 608
Övriga kortfristiga skulder		21 736	22 331
Förutbetalda hyror/ årsavgifter		70 747	76 955
Upplupna kostnader& forutbet. Intäkter	16	90 103	71 269
S:a kortfristiga skulder		426 042	293 222
S:a skulder		1 628 364	4 577 942
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 371 342	24 852 736
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 använts 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 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	2010	2009
Not 1; Intäkter		
Årsavgifter bostäder, efter rabatt	610 884	610 896
Hyror lokaler exkl moms	373 454	367 709
Övriga intäkter	5 220	738
S:a intäkter	989 558	979 343
Not 2; Driftkostnader		
El, belysning	32 029	28 834
Värme bränsle	313 103	279 721
Vatten	34 204	33 128
Renhållning, hushållsopor	13 288	13 077
Extra renhållning, grovsopor	18 273	17 573
Fastighetsstäd, from juli månad	18 955	0
Trappstädning, storstädning	0	5 730
Reparationer, planerat underhåll	28 450	186 965
Löpande underhåll	26 643	28 494
Kabel TV	25 665	6 789
Hissar-avgifter	5 144	2 935
Snö/ vinterunderhåll	50 650	29 535
Försäkringar	21 522	19 082
Övriga driftkostnader	17 744	24 632
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	66 022	59 842
Teknisk & kameral förvaltning	83 409	83 421
Förenings- och styrelsekostnader	9 880	4 927
Revisionskostnader	14 220	1 998
Övriga administrationskostnader	12 746	12 189
S:a driftkostnader	791 947	838 872
Not 3; Reparationer och periodiserat underhåll		
Byte av porttelefon och tidur	0	14 896
Utvändig målning av fönster	20 395	0
Renovering av rökkanaler	0	172 069
Övriga reparationer	8 055	0
S:a reparationer och periodiserat underhåll	28 450	186 965

Mando JW SS Orl B. A. A. A.

	2010	2009
Not 4; Personal och styrelse		
Lön och arvoden har utgått med:		
Personal	24 900	30 940
Styrelsearvoden	6 000	4 995
Sociala avgifter enligt lag	2 566	3 155
Arbetsmarknadsförsäkringar, personal	1 639	1 509
S:a personal och styrelse	35 105	40 599
Not 5; Finansiella intäkter och kostnader		
Ej skattepliktig intäkt, Allframtidförs, Brandkontoret	155 477	97 761
Utdelningar & reavinster	416 907	14 760
Utgiftsräntor, fastighetslån	-46 619	-116 341
Övrigt finansiellt netto	-1 736	-3 214
S:a finansiella intäkter och kostnader	524 029	-7 034
Not 6; Byggnad och mark		
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	-648 000	-576 000
Årets avskrivning stambyte & fasad	-72 000	-72 000
Bokfört restvärde stambyte & fasad	2 880 000	2 952 000
Övriga ny-till- och ombyggnader		
Ingående övriga ny-till- och ombyggnad	528 415	528 415
Årets anskaffningar		
Ingående ack. värdeminskning, övr. ny-till-ombyggnad	-82 359	-71 791
Årets avskrivning övr. ny-till-ombyggnad	-10 568	-10 568
Bokfört restvärde övr. ny-till- och ombyggnader	435 488	446 056
Bokfört restvärde byggnad vid årets slut	15 380 224	15 462 792
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	171 247	112 990
Årets anskaffning	0	58 257
Ingående ack. avskrivning markanläggning	-58 423	-41 299
Årets avskrivning markanläggning	-17 124	-17 124
Bokfört restvärde markanläggning vid årets slut	95 700	112 824
Mark	5 554 080	5 554 080
S:a byggnad och mark	21 030 004	21 129 696
Taxeringsvärde byggnaden	16 076 000	12 842 000
Taxeringsvärde mark	21 406 000	15 635 000
S:a taxeringsvärde	37 482 000	28 477 000
Fastighetens taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostadsdelen	34 200 000	25 800 000
Lokaldelen	3 282 000	2 677 000



	2010-12-31	2009-12-31	
Not 7; Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	90 147	90 147	
Årets anskaffningar	0	0	
Ack värdeminskning	-49 059	-40 046	
Årets avskrivning enl. plan	-9 013	-9 013	
S:a maskiner och inventarier	32 075	41 088	
Not 8; Förutbet kostn/upplupna intäkter			
Com Hem/ UPC	20 795	1 673	
Fastighetsägarna AB	4 968	4 872	
Telia AB	0	323	
Anticimex	2 628	2 712	
Trönberg & Co Fastighetsförvaltnings AB	20 843	0	
Sthlm Stads Brandförsäkringskontor	3 603	2 545	
S:a förutbet kostn/upplupna intäkter	52 837	12 125	
Not 9; Kortfristig placering			
Nordea likviditetsinvest	191 401	2 536 494	
<i>Marknadsvärde per 20101231 var 226 248 kr</i>			
S:a kortfristig placering	191 401	2 536 494	
Not 10; Kassa och bank			
Handkassa	4 708	6 184	
Handelsbanken klientmedelskonto	70 269	0	
Nordea företagskonto	169 924	305 525	
S:a kassa och bank	244 901	311 709	
Not 11; Eget kapital			
	Belopp vid	Årets	Belopp vid
	årets utgång	förändring	årets ingång
Insatskapital	17 921 075	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	1 962 377
Fond för yttre underhåll	411 880	112 446	299 434
Balanserat resultat	-20 538	-132 195	111 657
Föregående års resultat	0	19 749	-19 749
Årets resultat	468 184	468 184	0
Summa Eget kapital	20 742 978	468 184	20 274 794
Not 12; Fond yttre underhåll			
Ingående reparationsfond	299 434		400 999
Årets avsättning	112 446		85 400
Ianspråktagande av fondmedel	0		-186 965
S:a fond yttre underhåll	411 880		299 434
Not 13; Inteckningslån			
Nordea Hypotek; 3,54 % rörlig ränta	758 544		2 295 520
Nordea Hypotek	0		1 500 000
S:a inteckningslån	758 544		3 795 520
Varav kortfristig del amorteras nästkommande år	-36 976		-36 976
amorteras senare än om 5 år	578 134		3 610 640

Mads J/SS 2010-12-2 AEB

	2010-12-31	2009-12-31
Not 14; Leverantörsskulder		
Takunderhållarna AB	0	12 919
Fortum Värme AB	34 237	28 252
Hellstens Grovsopor AB	1 923	0
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	3 500
Millbergs El AB	0	1 388
S:a leverantörsskulder	36 160	46 059
Not 15; Skatteavräkning		
Ränteintäkter & utdelningar, reavinster	416 907	14 760
Beskattningsbar förvärvsinkomst,	416 907	14 760
Statlig inkomstskatt	109 646	3 882
Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift		
Bostäder, 1 277 kr/ lägenhet (1 272 kr år-09)	33 202	33 072
Lokaler, 1% x taxvärde 3 282 000 kr	32 820	26 770
S:a fastighetsskatt & komunal fastighetsavgift	66 022	59 842
S:a skatter	175 668	63 724
Skattekonto saldo, tillgodo	-32 096	-49 622
Kvarstående skatteskuld föregående år	63 724	62 506
S:a skatteskulder	207 296	76 608
Not 16; Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupen ränta Nordea Hypotek	2 353	7 020
Nordea, banktjänster	460	482
Styrelsearvode	4 995	4 995
Reserverat revision	999	1 998
Lars Sundström, skorstensfejare	0	2 511
Siv Eriksson, lön okt-dec	1 681	0
Anders Lindberg städservice AB	3 158	0
Hellstens Grovsopor AB	1 302	1 850
Fredhälls Glasmästeri AB	1 530	0
Fortum Värme AB	48 473	36 192
Fortum AB, el	2 412	2 157
Kraft & Kultur AB, el	6 572	5 639
Proderma AB	2 285	0
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	2 625
Fifty Fifty Plåtslageri AB	12 891	0
Takunderhållarna AB	0	5 800
Övriga upplupna kostnader	992	0
S:a upplupna kostn/förutbet intäkter	90 103	71 269

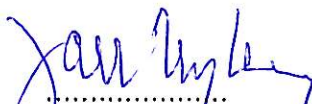
Stockholm 2011



Laszlo Breznovits



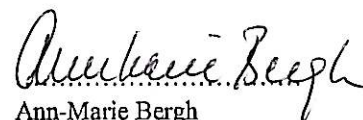
David Psternak



Jan-Åke Nyberg



Sandra Sveder



Ann-Marie Bergh

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/6 2011



Sven Lörstad



Amir Mohseni

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 2010. 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 15/6 2011.


.....

Sven Lörstad
av föreningsstämman utsedda revisorer


.....
Amir Mohseni