

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 2003-07-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 2	1997	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

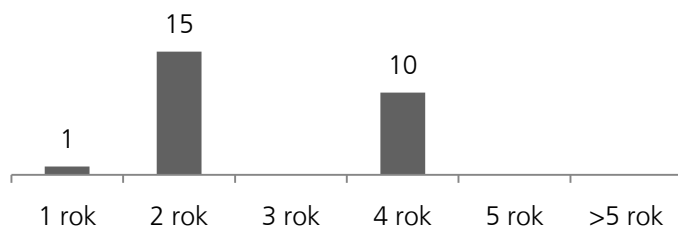
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2004 kvadratmeter, varav 1811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 193 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Cecilia Bernard	Ledamot
Inger Willner	Ledamot
Josephine Steen	Ledamot
Ulla Ann-Marie Bergh	Ledamot
David Abel Pasternak	Ledamot
Sandra Margareta Sveder	Ledamot

Revisorer

Lars Lörstad	Ordinarie Intern
Britt-Marie Wallgren	Suppleant Intern

Valberedning

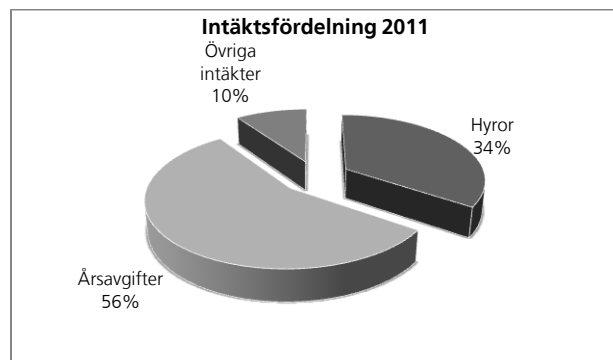
Hans Backrot	Sammanställande
Susanne Jonsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-22.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1811 kvm bostäder och 193 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	337
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 956	1 935
Lån/kvm bostadsrättsyta	581	625
Elkostnad/kvm totalyta	13	16
Värmekostnad/kvm totalyta	145	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	26	24

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	74 584
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	247 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 446
summa balanserat resultat	209 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **209 784**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	988 320	984 338
Övriga rörelseintäkter		106 219	5 220
		1 094 539	989 558
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-71 028	-85 045
Reparationer		-84 576	-34 978
Periodiskt underhåll		0	-26 643
Taxebundna kostnader		-384 052	-410 897
Övriga driftskostnader		-108 446	-47 187
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-66 672	-66 022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 709	-121 174
Personalkostnader		-13 222	-35 105
Avskrivningar		-108 708	-108 705
		-968 414	-935 757
RÖRELSERESULTAT		126 125	53 801
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	416 907
Ränteintäkter		1 352	155 713
Räntekostnader		-52 893	-48 592
		-51 541	524 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 584	577 830
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-109 646
		0	-109 646
ÅRETS RESULTAT		74 584	468 184

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 20 930 311	21 030 004
Maskiner och inventarier	Not 4 23 060	32 075
	20 953 371	21 062 079
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5 820 124	820 124
	820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 773 495	21 882 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	54 102	32 096
Förutbetalda kostnader	Not 6 36 361	52 837
	90 463	84 933
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	196 401	366 033
SBC klientmedel i SHB	275 648	70 269
	472 049	436 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	562 512	521 235
SUMMA TILLGÅNGAR	22 336 007	22 403 438

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 921 075	17 921 075
Upplåtelseavgifter		1 962 377	1 962 377
Fond för yttre underhåll	Not 8	724 326	411 880
		20 607 778	20 295 332
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		135 200	-20 538
Årets resultat		74 584	468 184
		209 784	447 646
SUMMA EGET KAPITAL		20 817 562	20 742 978
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 015 601	1 132 322
		1 015 601	1 132 322
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	36 976	0
Leverantörsskulder		58 951	36 160
Skatteskulder		182 326	239 392
Övriga kortfristiga skulder		96 942	91 736
Upplupna kostnader	Not 10	43 540	90 103
Förutbetalda avgifter och hyror		84 109	70 747
		502 844	528 138
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 336 007	22 403 438
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	4 915 000	4 915 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Markanläggning	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	610 788	610 884
Hysesintäkter	377 532	373 454
	988 320	984 338

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	2 795	0
Snöröjning/sandning	11 268	50 649
Städning entreprenad	38 249	18 955
Mattvätt/Hyrmattor	6 903	6 829
Bevakning	0	1 331
Gård	168	2 137
Serviceavtal	10 958	5 144
Förbrukningsmateriel	688	0
	71 028	85 045

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	28 450
Tvättstuga	6 883	0
Entré/trapphus	1 562	0
Lås	3 090	0
VVS	11 099	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 528
Elinstallationer	3 980	0
Hiss	4 426	0
Tak	55 756	0
Fönster	-1 530	0
Skador/klotter/skadegörelse	-690	0
	84 576	34 978

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	26 643
	0	26 643

Taxebundna kostnader

El	26 544	32 029
Värme	289 631	313 103
Vatten	34 334	34 204
Sophämtning/renhållning	20 577	13 288
Grovsopor	12 966	18 273
	384 052	410 897

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 419	21 522
Kabel-TV	84 027	25 665
	108 446	47 187

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

66 672 **66 022**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	1 849
Tele och datakommunikation	2 057	2 364
Föreningskostnader	5 516	9 880
Styrelseomkostnader	948	0
Förvaltningsarvode	74 927	83 409
Förvaltningsarvoden övriga	12 875	0
Administration	8 284	0
Korttidsinventarier	17 164	0
Konsultarvode	0	15 139
Föreningsavgifter	9 939	8 534
	131 709	121 174

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	7 992	6 000
Löner	2 324	24 900
Sociala kostnader	2 906	4 205
	13 222	35 105

Avskrivningar

Förbättringar	82 568	82 568
Markanläggning	17 125	17 124
Inventarier	9 015	9 013
	108 708	108 705

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

968 414 **935 757**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	21 918 478	21 918 478
Nyanskaffningar	0	0
	21 918 478	21 918 478

Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-888 474	-788 782
Årets avskrivningar enligt plan	-99 693	-99 692
Utgående avskrivning enligt plan	-988 167	-888 474

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	16 076 000	16 076 000
Taxeringsvärde mark	21 406 000	21 406 000
	37 482 000	37 482 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	3 282 000	3 282 000
	37 482 000	37 482 000

Not 4

2011-12-31

2010-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	90 147	91 147
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	90 147	90 147

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-58 072	-49 059
Årets avskrivningar enligt plan	-9 015	-9 013
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 087	-58 072

Redovisat restvärde vid årets slut

23 060

32 075

Not 5

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

**Nominellt
värde**

**Bokfört
värde**

**Verkligt
värde**

**Bokfört
värde**

Allframtidbrandförsäkring	820 124	820 124	820 124	820 124
		820 124	820 124	820 124

Not 6

2011-12-31

2010-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	6 152	6 231
Kabel-TV	20 957	20 795
FiftyFifty	4 208	0
Fastighetsägarna	5 044	4 968
Trönberg & Co	0	20 843
	36 361	52 837

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 921 075	0	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	0	1 962 377
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	724 326	112 446	200 000	411 880
Summa bundet eget kapital	20 607 778	112 446	200 000	20 295 332
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	135 200	-112 446	268 184	-20 538
Årets resultat	74 584	74 584	-468 184	468 184
Summa fritt eget kapital	209 784	-37 862	-200 000	447 646
Summa eget kapital	20 817 562	74 584	0	20 742 978

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	411 880	299 434
Reservering enligt stadgar	112 446	112 446
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	724 326	411 880

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	726 038	758 544	rörlig
Svenska Brand AB	326 539	373 778	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut	1 052 577	1 132 322	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-36 976	0	
	1 015 601	1 132 322	

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ränta	4 021	2 353
El	2 258	8 984
Värme	34 574	48 473
Vatten	379	0
Sophämtning	1 138	1 302
Telia	171	0
Städning	0	3 158
Arvode	0	4 995
Revision	999	999
Lön	0	1 681
Övrigt	0	18 158
	43 540	90 103

STOCKHOLM den / 2012

Ulla Ann-Marie Bergh
Ledamot

Cecilia Bernard
Ledamot

David Abel Pasternak
Ledamot

Josephine Steen
Ledamot

Sandra Margareta Sveder
Ledamot

Inger Willner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Lars Lörstad
Intern revisor