

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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	1998	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.

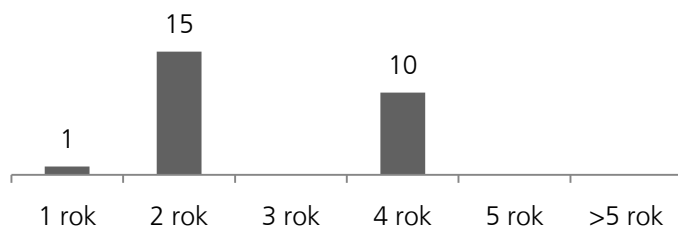
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 kvadratmeter, varav 1 811 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 193 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljusberg Ann-Sofi	33 kvm	2014-09-30
Mälarpaviljongen AB	30 kvm	2015-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 kvm	2015-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Målning av yttertak	2012	
Tätning av 9st röckanaler	2009	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Ny tumlare inköpt	2008	
Extra toalett utrymme i källare installerat	2007	
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Ommålning källargolv	2006	
ordningställande hyreslokaler	2005	
ordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Fasadrenovering, 6 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Stambyte i kök och badrum	1999	
Renovering av elsystem	1999	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 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:

Inger Brittmarie Willner	Ledamot
Sven Gustav Nyberg	Ledamot
Anna Josephine Madeleine Steen	Ledamot
Ulla Ann-Marie Bergh	Ledamot
David Abel Pasternak	Ledamot

Revisorer

Kajsa Goding
Sven Lörstad

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Hans Backrot
Susanne Jonsson

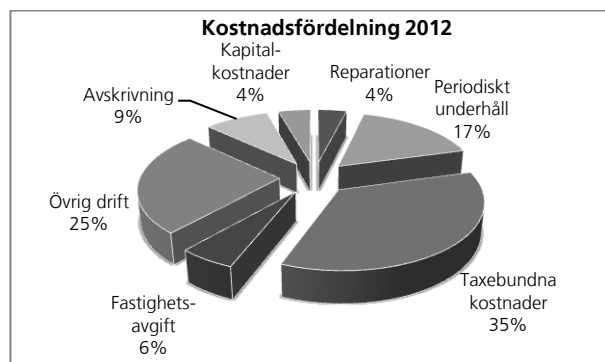
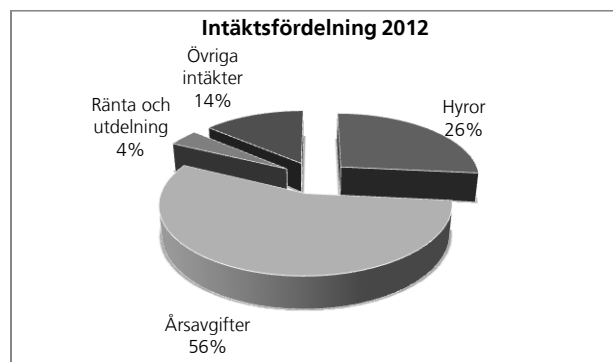
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 kvm bostäder och 193 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	337	337	337
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 510	1 956	1 935
Lån/kvm bostadsrättsyta	699	581	625
Elkostnad/kvm totalyta	24	13	16
Värmekostnad/kvm totalyta	161	145	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	27	26	24

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-141 495
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	209 784
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 446
ansamlad förlust	-44 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	208 332
att i ny räkning överförs	164 175

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	902 325	988 320
Övriga rörelseintäkter		151 381	106 219
		1 053 705	1 094 539
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-87 717	-71 028
Reparationer		-47 749	-84 576
Periodiskt underhåll		-208 332	0
Taxebundna kostnader		-437 803	-384 052
Övriga driftskostnader		-104 495	-108 446
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-68 310	-66 672
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 881	-131 709
Personalkostnader		-19 537	-13 222
Avskrivningar		-108 708	-108 708
		-1 186 532	-968 414
RÖRELSERESULTAT		-132 826	126 125
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		44 793	1 352
Räntekostnader		-53 462	-52 893
		-8 669	-51 541
ÅRETS RESULTAT		-141 495	74 584

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	20 830 618	20 930 311
Maskiner och inventarier	14 045	23 060
	20 844 663	20 953 371
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav	820 124	820 124
	820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 664 788	21 773 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	100 760	0
Övriga fordringar	13 124	54 102
Förutbetalda kostnader	29 825	36 361
	143 709	90 463
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	306 945	196 401
SBC klientmedel i SHB	91 924	275 648
	398 869	472 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	542 578	562 512
SUMMA TILLGÅNGAR	22 207 365	22 336 007

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	836 772	724 326
		20 720 224	20 607 778
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		97 338	135 200
Årets resultat		-141 495	74 584
		-44 157	209 784
SUMMA EGET KAPITAL		20 676 067	20 817 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 229 497	1 015 601
		1 229 497	1 015 601
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	36 976	36 976
Leverantörsskulder		48 495	58 951
Skatteskulder		0	182 326
Övriga kortfristiga skulder		70 503	96 942
Upplupna kostnader	Not 10	72 747	43 540
Förutbetalda avgifter och hyror		73 081	84 109
		301 802	502 844
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 207 365	22 336 007
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.

	2012	2011
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	610 825	610 788
Hysesintäkter	291 499	377 532
	902 325	988 320

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 474	0
Fastighetsskötsel enl beställning	2 072	2 795
Snöröjning/sandning	23 550	11 268
Städning entreprenad	38 042	38 249
Städning enligt beställning	4 046	0
Mattvätt/Hyrmattor	2 003	6 903
Hissbesiktning	3 304	0
Gård	1 533	168
Serviceavtal	10 378	10 958
Förbrukningsmateriel	1 314	688
	87 717	71 028

Reparationer		
Tvättstuga	1 265	6 883
Entré/trapphus	3 020	1 562
Lås	1 544	3 090
VVS	20 497	11 099
Ventilation	2 335	0
Elinstallationer	3 725	3 980
Hiss	15 363	4 426
Tak	0	55 756
Fönster	0	-1 530
Skador/klotter/skadegörelse	0	-690
	47 749	84 576

Not 2 forts	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lokaler	102 896	0
Tak	105 436	0
	208 332	0
Taxebundna kostnader		
El	48 537	26 544
Värme	322 892	289 631
Vatten	32 700	34 334
Sophämtning/renhållning	14 210	20 577
Grovsopor	19 465	12 966
	437 803	384 052
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 667	24 419
Kabel-TV	83 828	84 027
	104 495	108 446
Fastighetskatt/Kommunal avgift	68 310	66 672
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 586	2 057
Föreningskostnader	16 627	5 516
Styrelseomkostnader	0	948
Fritids och Trivselkostnader	500	0
Förvaltningsarvode	55 921	74 927
Förvaltningsarvoden övriga	0	12 875
Administration	9 244	8 284
Korttidsinventarier	0	17 164
Konsultarvode	14 114	0
Föreningsavgifter	4 887	9 939
	103 881	131 709
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	17 994	10 316
Sociala kostnader	1 543	2 906
	19 537	13 222
Avskrivningar		
Förbättringar	82 568	82 568
Markanläggning	17 125	17 125
Inventarier	9 015	9 015
	108 708	108 708
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 186 532	968 414

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 918 478	21 918 478
Utgående anskaffningsvärde	21 918 478	21 918 478

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-988 167	-888 474
Årets avskrivningar enligt plan	-99 693	-99 693
Utgående avskrivning enligt plan	-1 087 860	-988 167

Planenligt restvärde vid årets slut	20 830 618	20 930 311
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	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	90 147	90 147
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	90 147	90 147

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-67 087	-58 072
Årets avskrivningar enligt plan	-9 015	-9 015
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 102	-67 087

Redovisat restvärde vid årets slut	14 045	23 060
---	---------------	---------------

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Allframtidbrandförsäkring	820 124	820 124	0	820 124
		820 124	0	820 124

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 441	6 152
Kabel-TV	21 244	20 957
FiftyFifty	0	4 208
Fastighetsägarna	5 140	5 044
	29 825	36 361

**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	836 772	112 446	0	724 326
Summa bundet eget kapital	20 720 224	112 446	0	20 607 778
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	97 338	-112 446	74 584	135 200
Årets resultat	-141 495	-141 495	-74 584	74 584
Summa ansamlad förlust	-44 157	-253 941	0	209 784
Summa eget kapital	20 676 067	-141 495	0	20 817 562

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	724 326	411 880
Reservering enligt stadgar	112 446	112 446
Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	836 772	724 326

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,390 %	689 062	726 038	Rörligt
Svenska Brand AB	3,000 %	277 411	326 539	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,150 %	300 000	0	2013-07-22
Summa skulder till kreditinstitut		1 266 473	1 052 577	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 976	-36 976	
		1 229 497	1 015 601	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	8 258	2 258
Värme	54 414	34 574
Sophämtning	1 664	1 138
Ränta	5 938	4 021
Vatten	0	379
Telia	0	171
Revision	999	999
Fastighetsskötsel	1 474	0
	72 747	43 540

STOCKHOLM den / 2013

Ulla Ann-Marie Bergh
Ledamot

Sven Gustav Nyberg
Ledamot

David Abel Pasternak
Ledamot

Anna Josephine Madeleine Steen
Ledamot

Inger Brittmarie Willner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Kajsa Goding
Extern revisor

Sven Lörstad
Intern revisor