

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

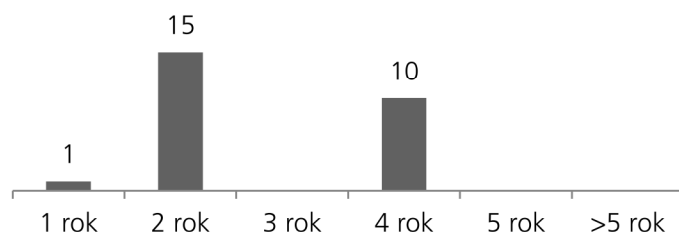
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m², varav 1 811 m² utgör lägenhetsyta och 193 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ljusberg Ann-Sofi	33 m ²	2014-09-30
Mälarpaviljongen AB	30 m ²	2015-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2015-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av skorsten	2013 - 2014	
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Målning av gårdshusets yttertak	2012	
Tätning av 9st rökkanaler	2009	
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Extra toalettutrymme i källare installerat	2007	
Ommålning källargolv	2006	
ordningställande hyreslokaler	2005	
ordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Renovering av elsystem	1999	
Stambyte i kök och badrum	1999	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning

Medlemmar

Medlemslägenheter: 26 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

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

Styrelsen

Sakir Demirel	Ordförande
Robert Soon Hong Eklund	Vice ordförande
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot
Albin Boris Alfred Thorvald	Ledamot
Sven Gustav Nyberg	Ledamot
Alexander Melvin Camitz	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kajsa Goding Ordinarie Extern
Bitte Marie Wallgren Ordinarie Intern

Valberedning

Hans Backrot Sammankallande
Jan Nyberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Styrelsen har tillsammans med BRF Bigarråträdet 3 låtit renovera den gemensamt ägda skorstenen.

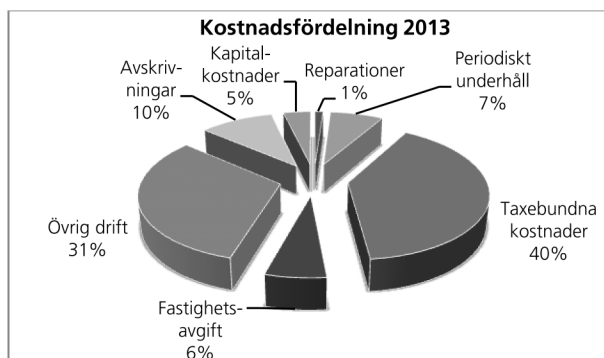
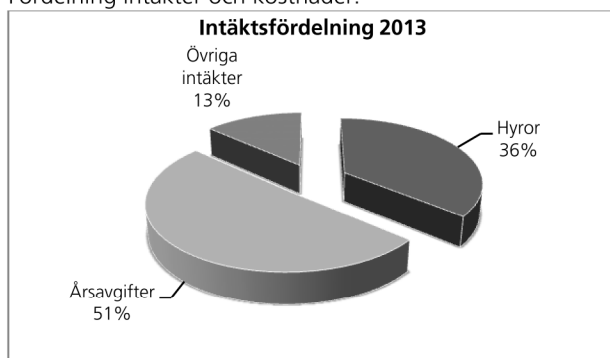
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Föreningen har den 27 februari 2014 mottagit ett krav från Hamilton Advokatbyrå avseende återställande av skador i en medlems lägenhet. Skadorna i lägenheten har uppkommit i samband med att lägenheten på våningsplanet ovanför renoverades under hösten 2013. Styrelsen har med anledning av detta tagit föreningens rättsskyddsförsäkring i anspråk samt överlåtit ärendet till SBC:s juristavdelning.

- Enligt sakkunnigs bedömning kommer hissen förmodligen att behöva en renovering inom 1-2 år.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m² bostäder och 193 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	337	337	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 255	1 510	1 956	1 935
Lån/m ² bostadsrättsyta	656	699	581	625
Elkostnad/m ² totalyta	17	24	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	163	161	145	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	27	26	24

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	128 817
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	164 175
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 963
summa balanserat resultat	172 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

79 023

251 052

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 045 931	902 325
Övriga rörelseintäkter		161 733	151 381
		1 207 664	1 053 705
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-82 535	-87 717
Reparationer		-12 214	-47 749
Periodiskt underhåll		-79 023	-208 332
Taxebundna kostnader		-432 883	-437 803
Övriga driftskostnader		-125 730	-104 495
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-64 670	-68 310
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 138	-103 881
Personalkostnader		-21 300	-19 537
Avskrivningar		-108 708	-108 708
		-1 035 201	-1 186 532
RÖRELSERESULTAT		172 464	-132 826
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 685	44 793
Räntekostnader		-47 331	-53 462
		-43 647	-8 669
ÅRETS RESULTAT		128 817	-141 495

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	20 730 925	20 830 618
Maskiner och inventarier	Not 4	5 031	14 045
		20 735 956	20 844 663
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	820 124	820 124
		820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 556 080	21 664 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Skattefordringar		205 160	100 760
Övriga fordringar		20 620	13 124
Förutbetalda kostnader	Not 6	33 296	29 825
		259 086	143 709
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		215 639	306 945
SBC klientmedel i SHB		356 647	91 924
		572 286	398 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		831 372	542 578
SUMMA TILLGÅNGAR		22 387 452	22 207 365

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	749 403	836 772
		20 632 855	20 720 224
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		43 212	97 338
Årets resultat		128 817	-141 495
		172 029	-44 157
SUMMA EGET KAPITAL		20 804 884	20 676 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 150 671	1 229 497
		1 150 671	1 229 497
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	36 976	36 976
Leverantörsskulder		142 540	48 495
Övriga kortfristiga skulder		73 873	70 503
Upplupna kostnader	Not 10	58 772	72 747
Förutbetalda avgifter och hyror		119 736	73 081
		431 897	301 802
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 387 452	22 207 365
Ställda säkerheter			
Uttaga 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	610 788	610 825
Hysesintäkter	435 143	291 499
	1 045 931	902 325

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 474
Fastighetsskötsel beställning	0	2 072
Fastighetsskötsel gård beställning	3 603	0
Snöröjning/sandning	10 574	23 550
Städning entreprenad	38 462	38 042
Städning enligt beställning	117	4 046
Mattvätt/Hyrmattor	10 047	2 003
Hissbesiktning	0	3 304
Gård	0	1 533
Serviceavtal	9 599	10 378
Förbrukningsmateriel	10 132	1 314
	82 535	87 717

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	1 784	1 265
Entré/trapphus	0	3 020
Lås	0	1 544
VVS	2 130	20 497
Ventilation	895	2 335
Elinstallationer	5 911	3 725
Hiss	1 494	15 363
	12 214	47 749
Periodiskt underhåll		
Lokaler	0	102 896
Tak	27 832	105 436
Fasad	51 191	0
	79 023	208 332
Taxebundna kostnader		
El	34 887	48 537
Värme	326 010	322 892
Vatten	36 617	32 700
Sophämtning/renhållning	35 369	14 210
Grovsopor	0	19 465
	432 883	437 803
Övriga driftskostnader		
Försäkring	40 659	20 667
Kabel-TV	85 071	83 828
	125 730	104 495
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 670	68 310
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	0
Tele och datakommunikation	1 972	2 586
Revisionsarvode extern revisor	23 340	0
Föreningskostnader	239	16 627
Fritids och Trivselkostnader	0	500
Förvaltningsarvode	65 654	55 921
Administration	6 296	9 244
Konsultarvode	5 368	14 114
Föreningsavgifter	4 982	4 887
	108 138	103 881
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	18 993	17 994
Sociala kostnader	2 307	1 543
	21 300	19 537

Not 2 forts	2013	2012
Avskrivningar		
Förbättringar	82 568	82 568
Markanläggning	17 125	17 125
Inventarier	9 015	9 015
	108 708	108 708

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 035 201** **1 186 532**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 918 478	21 918 478
Utgående anskaffningsvärde	21 918 478	21 918 478

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 087 860	-988 167
Årets avskrivningar enligt plan	-99 693	-99 693
Utgående avskrivning enligt plan	-1 187 553	-1 087 860

Planenligt restvärde vid årets slut **20 730 925** **20 830 618**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 5 554 080 5 554 080

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 683 000	16 076 000
Taxeringsvärde mark	22 638 000	21 406 000
	40 321 000	37 482 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	37 000 000	34 200 000
Lokaler	3 321 000	3 282 000
	40 321 000	37 482 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	90 147	90 147
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	90 147	90 147

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-76 102	-67 087
Årets avskrivningar enligt plan	-9 015	-9 015
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-85 117	-76 102

Redovisat restvärde vid årets slut **5 030** **14 045**

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Allframtidbrandförsäkring	820 124	820 124	0	820 124
		820 124	0	820 124

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 596	3 441
Kabel-TV	21 245	21 244
Fastighetsägarna	5 455	5 140
	33 296	29 825

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	749 403	120 963	-208 332	836 772
Summa bundet eget kapital	20 632 855	120 963	-208 332	20 720 224
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	43 212	-120 963	66 837	97 338
Årets resultat	128 817	128 817	141 495	-141 495
Summa fritt eget kapital	172 029	7 854	208 332	-44 157
Summa eget kapital	20 804 884	128 817	0	20 676 067

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	836 772	724 326
Reservering enligt stadgar	120 963	112 446
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-208 332	0
Vid årets slut	749 403	836 772

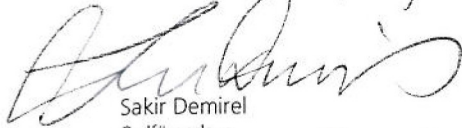
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	2,890 %	961 330	689 062	Rörligt
Svenska Brand AB	4,000 %	226 317	277 411	Rörligt
Nordea Hypotek AB		0	300 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		1 187 647	1 266 473	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 976	-36 976	
		1 150 671	1 229 497	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER


	2013-12-31	2012-12-31
Fastsöt entreprenad	0	1 474
El	8 633	8 258
Värme	43 544	54 414
Sophämtning	1 674	1 664
Arvoden	0	999
Ränta	4 921	5 938
	<u>58 772</u>	<u>72 747</u>


STOCKHOLM den 6/5 2014



Sakir Demirel
Ordförande


Robert Soon Hong Eklund
Vice ordförande


Alexander Melvin Camitz
Ledamot


Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot



Sven Gustav Nyberg
Ledamot


Albin Boris Alfred Thorvald
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014


Bitte Marie Wallgren
Intern revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2014 och avviker från standardutformningen.


Kajsa Goding
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2, org.nr 769602-6868

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden med reservation.

Grund för uttalande med reservation

Som framgår av tilläggsupplysningarna under redovisningsprinciper redovisar bostadsrättsföreningen inga avskrivningar på fastighetens byggnadsvärde. Den valda redovisningsprincipen överensstämmer inte med ÅRL, 4 kap. 4§ som anger att materiella anläggningstillgångar ska skrivas av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod. Jag anser därför att styrelsens val av redovisningsprincip inte är förenlig med god redovisningssed och utgör ett väsentligt fel.

Uttalande med reservation

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningens Bigarrådet räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

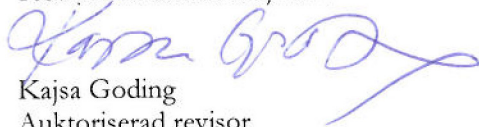
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Som framkommer av tilläggsupplysningarna i årsredovisningen redovisas inga avskrivningar på fastighetens byggnadsvärde. Detta är inte förenligt med god redovisningssed.

Stockholm den 30 maj 2014



Kajsa Goding
Auktoriserad revisor