

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Agneta Birgitta Gunilla Asplind	Ledamot
Alexander Melvin Camitz	Ledamot
Ann Margareta Danielsson	Ledamot
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot

Albin Boris Alfred Thorvald Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Bitte Marie Wallgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Marianne Nyberg	Sammanställande
Nadja Lord	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-09 med anledning av balkongbygge för fyra lägenheter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 2	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.

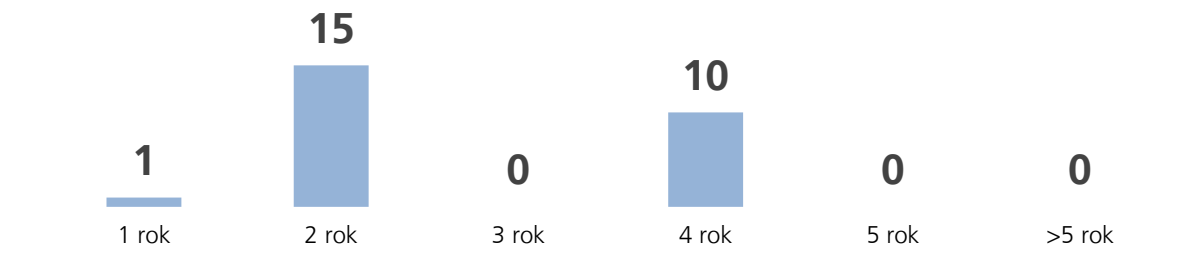
Värdeåret är 1929.

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. Två av föreningens hyresgästers avtalstid är inte förlängda i enlighet med avtalet.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Målarpaviljongen AB	30 m ²	2018-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2018-06-30
Cecilias Björkhaga AB	33 m ²	2017-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
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 röckanaler	2009	
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Extra toalettutrymme i källare installerat	2007	
Ommålning källargolv	2006	
ordningställande hyreslokaler	2005	
ordningsställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	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	
Planerat underhåll	År	
Föreningen har ingått avtal med Trygga-Hiss om att genomföra en renovering av fastighetens hiss	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

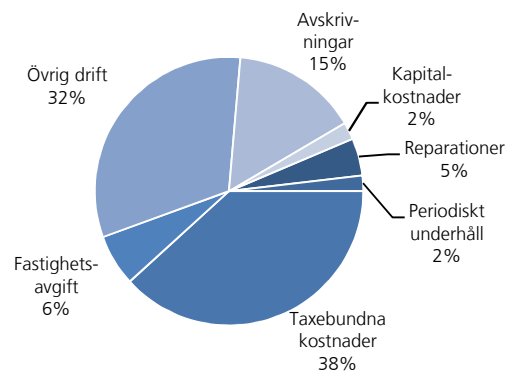
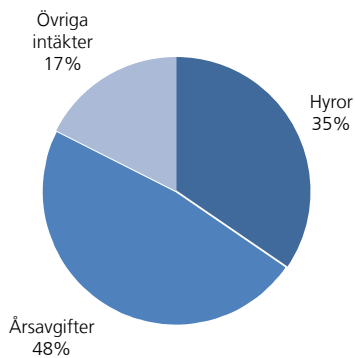
Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum AB WIAB	Ekonomisk förvaltning Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	838 477	572 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 275 866	1 216 760
Finansiella intäkter	1 276	4 441
Minskning kortfristiga fordringar	0	116 680
Ökning av kortfristiga skulder	26 350	0
	1 303 492	1 337 882
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 433	918 454
Finansiella kostnader	21 870	32 717
Ökning av materiella anläggningstillgångar	497 213	0
Ökning av kortfristiga fordringar	101 152	0
Minskning av långfristiga skulder	92 238	90 113
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 407
	1 595 906	1 071 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	546 063	838 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-292 414	266 191

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2015

- Fastighetens hiss har renoverats av Trygga Hiss i Stockholm AB som i samband med detta även övertagit service- och underhållsavtal.
 - Wahlings Installationservice AB har utsetts till teknisk förvaltare för föreningens fastighet.
 - Stämman har fastställt de stadgeändringar som styrelsen har aktualiserat vid föregående års stämma. Ändringarna i 14§ innebär i korthet att roll- och ansvarsfördelning regleras mellan styrelsen och de medlemmar som önskar genomföra till-/ ombyggnation i sina lägenheter som kan leda till väsentliga förändringar.
 - Tvättstugans mangel har ersatts med en ny.
 - Styrelsen har beställt en OVK -inspektion av fastigheten och åtgärder håller på att genomföras i en av styrelsen prioriterad ordning som ska pågå under 2015 och 2016.
 - Vid extra föreningsstämma den 9 december 2015 beslutades att bifalla fyra medlemmarnas ansökan om att uppföra balkonger som tillbyggnad till sina lägenheter. Fyra berörda medlemmar har motsatt sig förslaget. Med anledning av detta har styrelsen översänt stämmans beslut för behandling i Hyresnämnden.
 - Vid extra föreningsstämma den 9 december 2015 beslutades att utvidga rådande rökförbud avseende allmänna utrymmen till att även avse vädblingsbalkongerna.
- Två lägenheter har överlåtits under året.

Händelser efter året

- Fastighetens avloppsrör och stammar från kök och badrum har spolats under februari 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	337	337	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 286	2 273	2 255	1 510
Lån/m ² bostadsrättsyta	555	606	656	699
Elkostnad/m ² totalyta	16	11	17	24
Värmekostnad/m ² totalyta	150	127	163	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	16	24	27
Soliditet (%)	94	93	93	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	105	129	-141
Nettoomsättning (tkr)	1 052	1 049	1 046	904

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	208 713
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	235 073
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 963
summa balanserat resultat	322 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 804
att i ny räkning överförs	343 627

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 051 946	1 049 390
Övriga rörelseintäkter	Not 2	223 920	167 370
Summa rörelseintäkter		1 275 866	1 216 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-758 070	-741 997
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 699	-157 085
Personalkostnader	Not 5	-20 664	-19 371
Avskrivningar	Not 6	-163 126	-165 047
Summa rörelsekostnader		-1 046 559	-1 083 501
RÖRELSERESULTAT		229 307	133 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 276	4 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 870	-32 717
Summa finansiella poster		-20 594	-28 275
ÅRETS RESULTAT		208 713	104 984

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	20 887 445	20 570 908
Maskiner och inventarier Not 8	17 550	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 904 995	20 570 908
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	820 124	820 124
	820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 725 119	21 391 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	769 924	766 334
Summa kortfristiga fordringar	769 928	766 338
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	19 693	214 545
Summa kassa och bank	19 693	214 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	789 621	980 883
SUMMA TILLGÅNGAR	22 514 740	22 371 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Fond för yttre underhåll	Not 12	912 306	791 343
Summa bundet eget kapital		20 795 758	20 674 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		114 110	130 089
Årets resultat		208 713	104 984
Summa fritt eget kapital		322 823	235 073
SUMMA EGET KAPITAL		21 118 581	20 909 868
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	897 158	1 060 558
Summa långfristiga skulder		897 158	1 060 558
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	108 138	36 976
Leverantörsskulder		140 231	101 609
Övriga skulder		88 435	104 235
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	162 198	158 670
Summa kortfristiga skulder		499 002	401 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 514 740	22 371 915
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	4 915 000	4 915 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Fastighetsförbättringar	30 år, 50 år	50år
Markanläggning	10 år	10år
Inventarier	10 år	10år
Byggnad	200 år	200år
Inventarier	10 år	0

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	610 788	610 788
	Hyror lokaler momspliktiga	155 158	152 398
	Hyror lokaler	285 999	286 200
	Öresutjämning	1	4
		1 051 946	1 049 390

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	223 920	162 964
	Övriga intäkter	0	4 406
		223 920	167 370

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 582	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 206	0
	Snöröjning/sandning	10 812	8 698
	Städning entreprenad	38 468	38 468
	Mattvätt/Hyrmattor	4 995	3 603
	Sotning	1 688	2 715
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 028	0
	Hissbesiktning	0	1 569
	Gemensamma utrymmen	762	0
	Gård	941	279
	Serviceavtal	24 969	15 716
	Förbrukningsmateriel	100	4 663
	Störningsjour och larm	1 570	1 512
		109 122	77 222
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	26 720
	Brf Lägenheter	0	2 205
	Gemensamma utrymmen	2 840	0
	Tvättstuga	7 181	14 581
	Källare	24 944	0
	Entré/trapphus	0	2 192
	Lås	2 372	19 207
	Ventilation	6 099	0
	Elinstallationer	0	9 226
	Hiss	1 665	1 118
	Tak	0	6 834
	Fönster	0	2 609
	Skador/klotter/skadegörelse	2 896	0
		47 997	84 692
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	20 804	0
		20 804	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 041	22 335
	Värme	301 196	254 733
	Vatten	38 011	39 230
	Sophämtning/renhållning	36 578	35 511
	Grovsopor	1 325	0
		409 150	351 809
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 495	34 998
	Självrisk	0	22 200
	Kabel-TV	84 974	106 224
		105 469	163 422
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 528	64 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	758 070	741 997

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	0	492
	Juridiska åtgärder	0	25 968
	Övriga förluster	0	7 125
	Revisionsarvode extern revisor	15 656	30 299
	Föreningskostnader	2 986	6 117
	Styrelseomkostnader	3 867	0
	Förvaltningsarvode	68 751	67 246
	Förvaltningsarvoden övriga	4 908	0
	Administration	3 605	844
	Konsultarvode	0	14 068
	Föreningsavgifter	4 925	4 925
		104 699	157 085

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 989	17 994
	Sociala kostnader	1 675	1 377
		20 664	19 371

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	85 228	82 568
	Markanläggning	17 125	17 125
	Inventarier	450	5 031
		163 126	165 047

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 918 478	21 918 478
	Nyanskaffningar	479 213	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 397 691	21 918 478
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 347 570	-1 187 553
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 676	-160 017
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 510 246	-1 347 570
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 887 445	20 570 908
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 683 000	17 683 000
	Taxeringsvärde mark	22 638 000	22 638 000
		40 321 000	40 321 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
	Lokaler	3 321 000	3 321 000
		40 321 000	40 321 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 147	90 147
	Nyanskaffningar	18 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 147	90 147
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-90 147	-85 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-450	-5 031
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-90 597	-90 147
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 550	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	20 424	38 184
	Skattefordran	223 130	104 218
	Klientmedel hos SBC	526 370	623 932
		769 924	766 334

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Allframtidensbrandförsäkring	820 124	1 007 760	820 124
	820 124	1 007 760	820 124

Not 11 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	912 306	120 963	0	791 343
S:a bundet eget kapital	20 795 758	120 963	0	20 674 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	114 110	-120 963	104 984	130 089
Årets resultat	208 713	208 713	-104 984	104 984
S:a fritt eget kapital	322 823	87 750	0	235 073
S:a eget kapital	21 118 581	208 713	0	20 909 868

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	791 343	749 403
Reservering enligt stadgar	120 963	120 963
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-79 023
Vid årets slut	912 306	791 343

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Svenska Brand AB	4,000 %	117 918	173 180	Bundet
Nordea	1,360 %	887 378	924 354	2018-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		1 005 296	1 097 534	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 138	-36 976	
		897 158	1 060 558	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 464 606 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	2 168	3 295
	Förutbetalda avgifter & hyror	160 030	155 375
		162 198	158 670

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Agneta Birgitta Gunilla Asplind
Ledamot

Alexander Melvin Camitz
Ledamot

Ann Margareta Danielsson
Ledamot

Sakir Demirel
Ledamot

Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Carina Toresson
Extern revisor

Bitte Marie Wallgren
Intern revisor