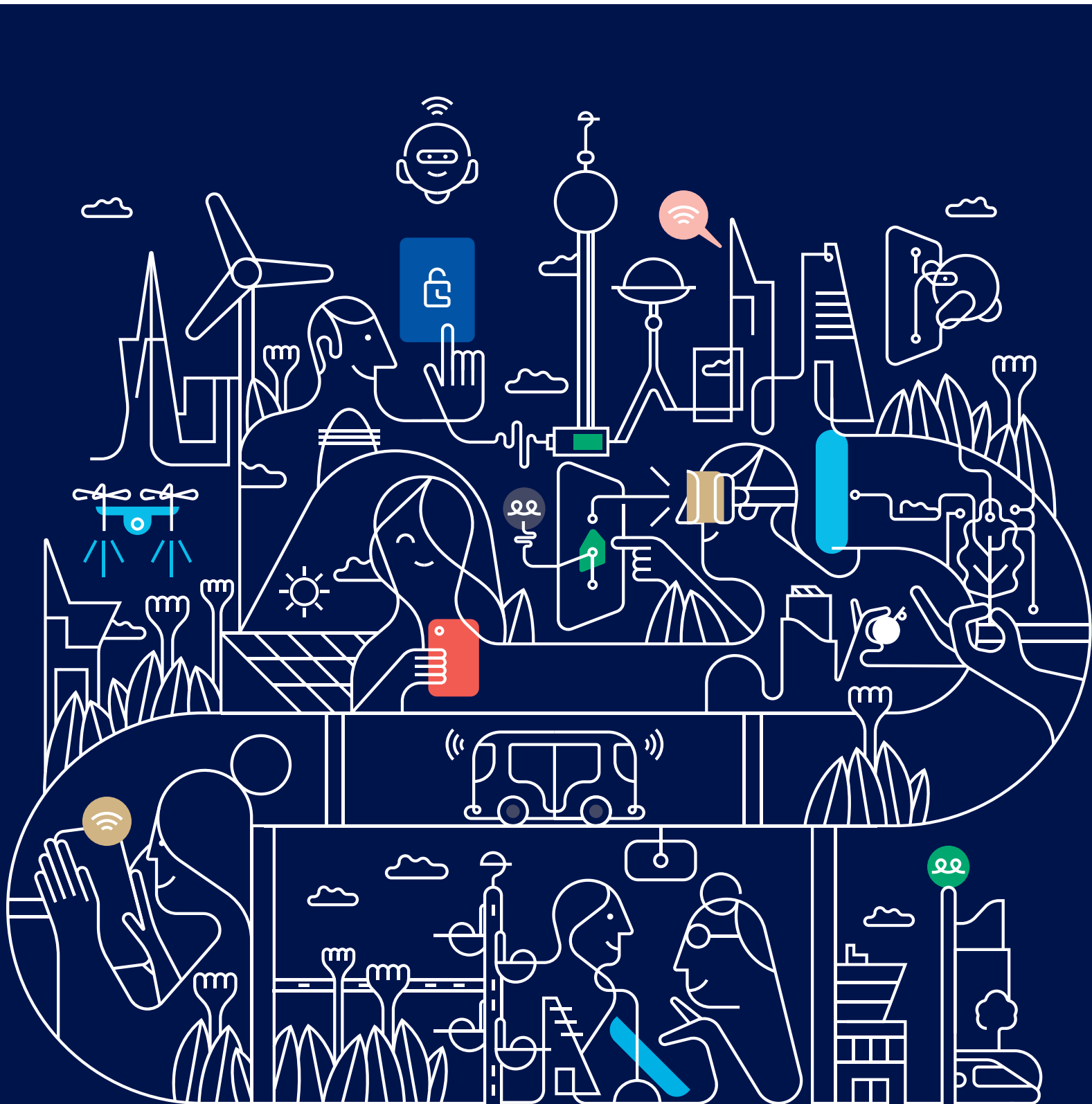




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2032.
- 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 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 2021-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Agneta Asplind	Ordförande
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Anna Letterstål	Ledamot
Carl-Petter Sverresson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Linus Gottfridsson	
Nadia Lord	
Marianne Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

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

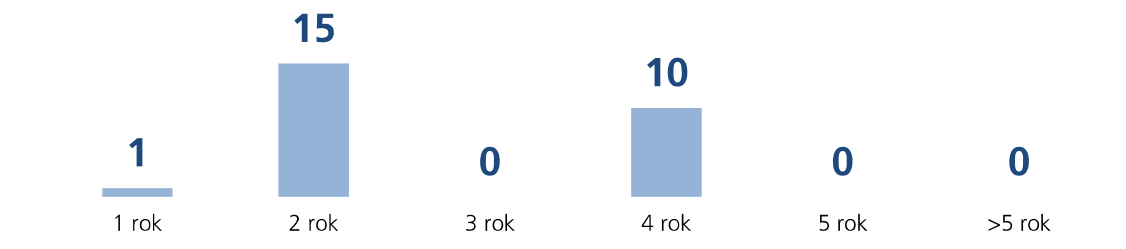
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m², varav 1 811 m² utgör boyta 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
Charlie Charlie	30 m ²	2024-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2024-06-30
Blås-frisörsalong	33 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av trapphus	2022	
Byte av entrédörr mot gård	2022	
Nybygge av en balkong	2022	
Spolning fastighetens avlopp	2021	
Förlängning av Skorstenar	2021	
Cirkulationspump utbyt	2021	
Fiberinstallation	2021	
En av husets skorstenar bekläddes med plåt	2020	
Radonmätning	2020	
Upprustning av trädgården	2020	
Hobby/snickarummet utrustades med många nya verktyg genom en medlem	2020	
Uteplats med Ölandsten 4x4kvm	2020	
Nytt torkskåp och ny tvättmaskin	2019	
Ny matta och nya tavlor	2019	i entrén
Målning fönster	2019	
Upprustning innegård	2019	
Renovering av port mot gatan	2019	
Underhåll av ytskikt	2019	i källaren
Renovering av duschrum	2019	i källaren
Brandlarm	2019	i källaren
Målning, yttertaket mot gatan	2018	
Reviderade stadgar har registrerats hos Blagverket	2018 - 2020	
Spaltventiler till alla lägenheter	2017	OVK
Tvättmaskin	2017	
Ny portlås och skylt	2017	
Brunn utanför i trädgården är tätad	2016	läckage i källaren
Spolning av fastighetens avlopp	2016	Kök, wc, badrum
Byte av golvbrunnspump	2016	maskinrummet
Inköp av mangel	2015	
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
Renovering av fastighetens hiss	2014 - 2015	
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 röckkanaler	2009	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Ny tumlare inköpt	2008	
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Extra toalettutrumme i källare installerat	2007	
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Ommålning källargolv	2006	
lordningställande hyreslokaler	2005	
lorningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	

Ommålning trapphuset	2003	
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Renovering av elsystem	1999	
Stambyte i kök och badrum	1999	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

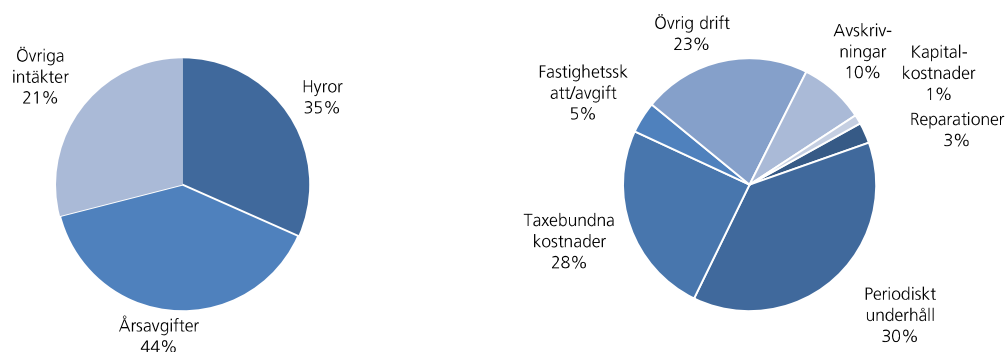
Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning
WIAB	Teknisk förvaltning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hiss
Fifty Fifty Plåtslageri AB	Snöröjning
Anders Lindberg Städservice AB	Städning
Toresson Revision	Revision
Nisses Trädgårdsservice AB	Trädgårdssunderhåll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	856 276	778 233
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 408 658	1 384 633
Finansiella intäkter	2 635	318
Kapitaltillskott	267 996	0
Ökning av långfristiga skulder	362 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	163 776
	2 041 789	1 548 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 770 880	1 244 183
Finansiella kostnader	26 722	16 160
Ökning av materiella anläggningstillgångar	267 996	158 525
Ökning av kortfristiga fordringar	6 056	26 817
Minskning av långfristiga skulder	0	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	56 332	0
	2 127 986	1 470 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	770 079	856 276
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-86 197	78 043

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av trapphus

Byte av entrédörr mot gård

Nybygge av en balkong

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	343	343	343	346
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 584	2 521	2 514	2 478
Lån/m ² bostadsrättsyta	739	538	552	925
Elkostnad/m ² totalyta	43	21	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	166	169	158	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	25	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	8	14	9
Soliditet (%)	93	94	95	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-576	-49	6	-831
Nettoomsättning (tkr)	1 120	1 108	1 107	1 105

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

Förändringar 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
Kapitaltillskott	908 756	267 996	0	640 760
Fond för yttre underhåll	1 097 408	265 000	0	832 408
S:a bundet eget kapital	21 889 616	532 996	0	21 356 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-594 640	-265 000	-48 710	-280 930
Årets resultat	-576 374	-576 374	48 710	-48 710
S:a fritt eget kapital	-1 171 013	-841 374	0	-329 640
S:a eget kapital	20 718 602	-308 378	0	21 026 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-576 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-329 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 000
summa balanserat resultat	-1 171 014

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

596 707
-574 307

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 119 788	1 107 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 870	276 868
Summa rörelseintäkter		1 408 658	1 384 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 622 460	-1 097 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 225	-127 194
Personalkostnader	Not 6	-19 195	-19 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 065	-173 319
Summa rörelsekostnader		-1 960 944	-1 417 501
RÖRELSERESULTAT		-552 286	-32 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 635	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 722	-16 160
Summa finansiella poster		-24 087	-15 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-576 374	-48 710
ÅRETS RESULTAT		-576 374	-48 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	20 754 805	20 675 073
Inventarier	Not 9	4 950	6 750
Summa materiella anläggningstillgångar		20 759 755	20 681 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	820 124	820 124
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 579 879	21 501 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 810	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	753 074	865 328
Summa kortfristiga fordringar		785 884	865 328
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 007	17 704
Summa kassa och bank		17 007	17 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		802 891	883 032
SUMMA TILLGÅNGAR		22 382 770	22 384 980

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Kapitaltillskott		908 756	640 760
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 097 408	832 408
Summa bundet eget kapital		21 889 616	21 356 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-594 640	-280 930
Årets resultat		-576 374	-48 710
Summa fritt eget kapital		-1 171 013	-329 640
SUMMA EGET KAPITAL		20 718 602	21 026 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	875 000
Summa långfristiga skulder		0	875 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 337 500	100 000
Leverantörsskulder		56 375	72 872
Skatteskulder		3 883	7 736
Övriga skulder		70 321	170 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	196 089	131 593
Summa kortfristiga skulder		1 664 168	483 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 382 770	22 384 980

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Fastighetsförbättringar	30,50år	30,50år
Inventarier	10 år	10år
Byggnad	200år	200år
Balkonger	50år	50år
Fiberinstallation	10 år	10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	620 988	621 288
	Hyror lokaler momspliktiga	175 389	171 042
	Hyror lokaler	323 410	315 434
	Öresutjämning	1	0
		1 119 788	1 107 765

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	286 745	273 680
	Övriga intäkter	2 125	3 188
		288 870	276 868

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 860	5 096
	Fastighetsskötsel beställning	3 887	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 132	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 149	42 283
	Snöröjning/sandning	11 891	26 474
	Städning entreprenad	44 443	48 189
	Städning enligt beställning	1 716	3 063
	Sotning	0	22 787
	Hissbesiktning	3 790	3 188
	Bevakning	9 130	6 173
	Gemensamma utrymmen	49 799	5 720
	Gård	18 704	6 126
	Serviceavtal	18 663	9 980
	Förbrukningsmateriel	4 062	1 127
	Teleport/hissanläggning	1 471	1 491
	Störningsjour och larm	0	608
	Fordon	829	0
		220 525	182 305
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 726	0
	Brf Lägenheter	0	14 500
	Lokaler	0	9 943
	Tvättstuga	13 505	0
	Entré/trapphus	5 211	0
	Lås	4 191	11 935
	Installationer	0	4 331
	VVS	0	26 182
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 682
	Ventilation	3 246	0
	Elinstallationer	5 789	13 492
	Bredband	8 658	0
	Hiss	10 881	10 151
	Tak	0	89 460
	Fasad	0	16 870
	Fönster	310	2 406
		60 519	220 952
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	508 264	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	88 443	0
		596 707	0
	Taxebundna kostnader		
	El	86 191	41 195
	Värme	332 470	339 034
	Vatten	67 075	50 501
	Sophämtning/renhållning	70 019	55 953
		555 756	486 682
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 837	35 269
	Kabel-TV	47 376	85 281
	Bredband	13 616	0
		97 830	120 550
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 124	87 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 622 460	1 097 794

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Tele- och datakommunikation	0	608
	Revisionsarvode extern revisor	20 587	17 271
	Föreningskostnader	9 387	8 492
	Styrelseomkostnader	4 546	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 388	2 199
	Förvaltningsarvode	82 630	81 933
	Administration	4 349	1 462
	Konsultarvode	0	11 034
	Föreningsavgifter	5 094	2 951
		129 225	127 194

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 970	5 970
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	1 225	1 225
		19 195	19 195

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	127 941	111 195
	Inventarier	1 800	1 800
		190 065	173 319

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 189 668	23 031 143
	Nyanskaffningar	267 996	158 525
	Utgående anskaffningsvärde	23 457 664	23 189 668
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 514 595	-2 343 076
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 265	-171 519
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 702 860	-2 514 595
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 754 805	20 675 073
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 826 000	20 846 000
	Taxeringsvärde mark	58 737 000	51 691 000
		83 563 000	72 537 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 400 000	67 600 000
	Lokaler	5 163 000	4 937 000
		83 563 000	72 537 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 147	108 147
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 147	108 147
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 397	-99 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-1 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 197	-101 397
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 950	6 750

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Allframtidbrandförsäkring	820 124	820 124	0	820 124
		820 124	0	820 124
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR				
		2022-12-31	2021-12-31	
Skattekonto		2	2 733	
Momsavräkning		0	24 023	
Klientmedel hos SBC		333 460	615 456	
Räntekonto hos SBC		419 612	223 116	
		753 074	865 328	
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
		2022-12-31	2021-12-31	
Vid årets början		832 408	631 512	
Reservering enligt stadgar		265 000	217 611	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-16 715	
Vid årets slut		1 097 408	832 408	
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	3,820 %	875 000	975 000	2023-08-21
Nordea	3,300 %	462 500	0	2023-03-14
Summa skulder till kreditinstitut		1 337 500	975 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 337 500	-100 000	
		0	875 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 587 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 663	1 592
	Avgifter och hyror	191 426	130 001
		196 089	131 593
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga planerade underhåll		

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Agneta Asplind
Ordförande

Sakir Demirel
Ledamot

Stefan Johansson
Ledamot

Anna Letterstål
Ledamot

Carl-Petter Sverresson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

Bitte Marie Wallgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Bitte Marie Wallgren

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se