

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1997-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

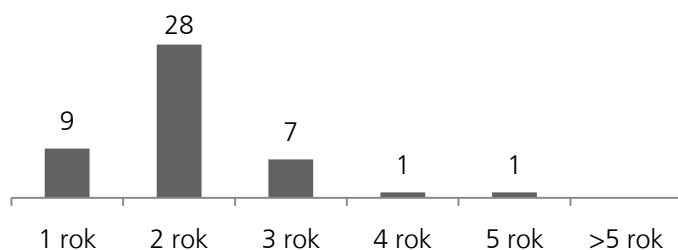
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3218 kvadratmeter, varav 3066 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 152 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entrédörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skorstenar beklädda
Öppna spisar & ventilation	2005 - 2006	lordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget & Com.hem
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltare	Lothumgruppen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Daniel Nyholm	Ordförande
Tobias Gunnar Hedby	Ledamot
Christer Ahlberg	Ledamot
Pär Erik Westerlund	Ledamot
Eva Monica Sundin Sohlman	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot

Maria Grufman	Suppleant
Åsa Charlotte Habing	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bernt Eriksson
Andreas Berge

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BoRevision AB

Valberedning

Hilde Rokke

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2010-11-22 med anledning av avgiftssänkning samt motion kring att bygga balkonger.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen beslutade på extra bolagsstämma under hösten 2010 att sänka avgiften för föreningens bostadsrättsmedlemmar med 15%. Sänkningen trädde i kraft 1 januari 2011. Detta har kunnat genomföras tack vare en god ekonomi och stabila finanser, samtidigt som det i dagsläget inte föreligger något behov, eller några planer på yttre eller inre renoveringar/restaureringar.

Belåningsgraden i föreningen är låg, och det finns ett inneboende värde i de kommersiella lokaler som hyrs ut, samt de hyresrätter som föreningen har.

Föreningen har under året haft något högre rörelsekostnader än under 2009. Vi har sett två vintrar med en snömängd över det normala. Detta har medfört ökade kostnader för föreningen i form av snöskottning. Dessa kostnader som totalt uppgått till 73 920:- (3 915) är i princip de enda som legat över vad som budgeterats, och föreningen utvärderar alternativ som värmeslingor på tak för att hålla nere dessa kostnader framöver.

Snömassorna har även inneburit ett mindre läckage som drabbat två lägenheter. Arbetet med att laga detta kommer ske under sommar/höst 2011 för att säkerställa att det inte händer igen. Skillnaden i resultatet för året beror dock främst på högre avskrivningskostnader. Exkluderat förändring av dessa ligger resultatet i linje med föregående års. Noteras skall här att föreningen sänkt sina räntekostnader med närmare 65,000:-.

Beslut har även tagits att bygga ytterligare en tvättstuga för att öka tillgängligheten och servicen för medlemmarna i föreningen. Arbetet med detta kommer att starta under andra halvåret 2011 och vara klart innan årsskiftet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

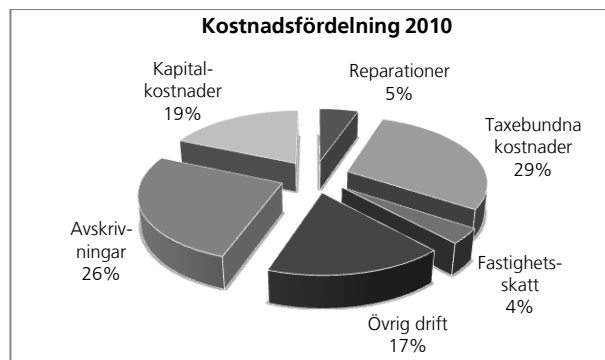
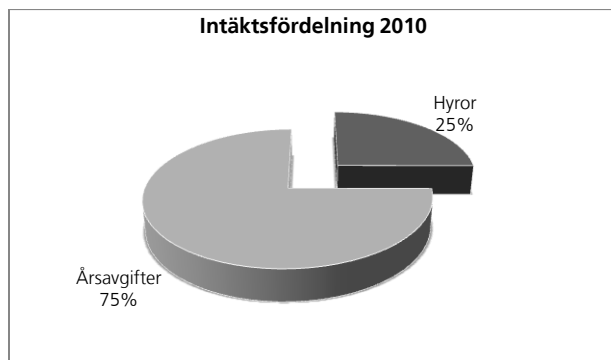
Planerade underhållsarbeten är utbyggnad och upprättande av ny tvättstuga. Offerter har tagits in och arbetet förväntas påbörjas samt färdigställas under hösten 2011.

Läckage på tak orsakat av snöansamling under vintern. Tätning samt förebyggande åtgärder kommer att göras under sommar/höst 2011.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2011-01-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 417 kr
Årsavgifter	507 kr
Räntebidrag	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	37 kr
Taxebundna kostnader	203 kr
Fastighets-skatt	26 kr
Övrig drift	120 kr
Avskrivningar	183 kr
Kapitalkostnader	129 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3066 kvm bostäder och 152 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	541	537	539
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 203	5 496	5 505	5 618
Elkostnad/kvm totalyta	20	16	18	35
Värmekostnad/kvm totalyta	152	140	137	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	18	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-158 920
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 613 438
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 263
summa ansamlad förlust	-1 953 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	77 254
	-1 876 367

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 073 816	2 073 972
		2 073 816	2 073 972
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-170 280	-89 402
Reparationer		-41 241	-88 886
Periodiskt underhåll		-77 254	-128 707
Taxebundna kostnader		-654 303	-597 109
Övriga driftskostnader		-82 354	-79 376
Fastighetsskatt		-82 952	-77 122
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 093	-125 211
Avskrivningar		-589 220	-545 847
		-1 832 697	-1 731 659
RÖRELSERESULTAT		241 119	342 313
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 385	2 049
Räntekostnader		-415 373	-481 944
Räntebidrag		12 949	22 722
		-400 039	-457 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 920	-114 860
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-536
		0	-536
ÅRETS RESULTAT		-158 920	-115 396

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	51 559 605	52 141 098
Maskiner och inventarier	123 632	131 359
	51 683 237	52 272 457
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 686 037	52 275 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	812	0
Övriga fordringar	0	1 844
Förutbetalda kostnader	51 066	82 142
Upplupna räntebidrag	541	1 009
	52 419	84 995
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	31 362	22 919
SBC klientmedel i SHB	892 343	1 239 299
	923 705	1 262 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	976 124	1 347 212
SUMMA TILLGÅNGAR	52 662 161	53 622 469

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 196 830	32 196 830
Upplåtelseavgifter		6 156 097	6 156 097
Fond för yttre underhåll	Not 7	678 117	496 854
		39 031 044	38 849 781
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 794 701	-1 498 042
Årets resultat		-158 920	-115 396
		-1 953 621	-1 613 438
SUMMA EGET KAPITAL		37 077 423	37 236 343
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 891 169	15 763 750
		14 891 169	15 763 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	100 080	70 000
Leverantörsskulder		132 399	132 332
Skatteskulder		82 952	77 658
Övriga skulder		84	0
Upplupna kostnader	Not 9	153 546	133 947
Förutbetalda avgifter och hyror		224 508	208 439
		693 569	622 376
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		52 662 161	53 622 469
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 884 000	15 884 000
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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	0,9%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Hissanläggning	5,0%	0,5%
Port/säkerhetsdörr	3,3-10,0%	3,3-10,0%
Stambyte	10,0%	10,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Fasad	2,5%	2,5%
Fönster	5,0%	5,0%
Tak	3,3-10,0%	3,3-10,0%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	5,0%	5,0%

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 554 396	1 558 416
Hysesintäkter	519 420	515 556
	2 073 816	2 073 972

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	28 039	27 466
Fastighetsskötsel enl beställn	0	1 888
Snöröjning/sandning	73 920	3 915
Städning entreprenad	30 157	29 570
Städning enligt beställning	0	19 069
Mattvätt/Hyrmattor	5 262	5 060
Sotning	18 819	0
Hissbesiktning	1 063	1 000
Myndighetstillsyn	1 800	0
Gemensamma utrymmen	6 528	0
Serviceavtal	2 982	1 434
Förbrukningsmateriel	1 710	0
	170 280	89 402

	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	50 000
Hyseslägenheter	3 575	0
Tvättstuga	8 328	5 341
Sophantering/återvinning	0	2 101
Entré/trapphus	2 076	7 545
Lås	2 897	2 156
Installationer	795	0
VVS	2 950	0
Ventilation	17 850	0
Hiss	1 188	4 243
Fasad	0	17 500
Mark/gård/utemiljö	1 582	0
	41 241	88 886
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	77 254	0
Mark/gård/utemiljö	0	128 707
	77 254	128 707
Taxebundna kostnader		
El	63 520	52 681
Värme	489 748	450 298
Vatten	47 310	49 136
Sophämtning/renhållning	24 253	24 856
Grovsopor	29 472	20 138
	654 303	597 109
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 455	26 069
Kabel-TV	49 917	49 416
Bredband	3 982	3 891
	82 354	79 376
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 952	77 122
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	661	175
Juridiska åtgärder	1 750	3 450
Befarade förluster	0	12 580
Övriga förluster	0	6 250
Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 750
Föreningskostnader	450	300
Styrelseomkostnader	7 000	0
Förvaltningsarvode	78 300	75 516
Förvaltningsarvoden övriga	1 108	2 247
Administration	2 134	4 113
Korttidsinventarier	16 895	0
Konsultarvode	5 625	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 420	4 830
	135 093	125 211
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

	2010	2009
Avskrivningar		
Byggnad	278 418	250 576
Förbättringar	303 075	287 544
Inventarier	7 727	7 727
	<u>589 220</u>	<u>545 847</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 832 697	1 731 659
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 906 805	54 906 805
Utgående anskaffningsvärde	<u>54 906 805</u>	<u>54 906 805</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 765 708	-2 227 588
Årets avskrivningar enligt plan	-581 493	-538 120
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 347 200</u>	<u>-2 765 708</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	51 559 605	52 141 098
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 475 000	21 006 000
Taxeringsvärde mark	34 946 000	25 655 000
	<u>60 421 000</u>	<u>46 661 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	58 000 000	44 800 000
Lokaler	2 421 000	1 861 000
	<u>60 421 000</u>	<u>46 661 000</u>
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 684	330 684
Utgående anskaffningsvärde	<u>330 684</u>	<u>330 684</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-199 325	-191 598
Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-207 052</u>	<u>-199 325</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	123 632	131 359

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Förvaltningsarvode	0	19 491
Mattvätt	849	841
Serviceavtal	1 491	1 491
Försäkring	34 741	30 826
Kabel-TV	12 995	12 354
Värme	0	17 139
Bredband	990	0
	51 066	82 142

Not 6
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	32 196 830	0	0	32 196 830
Uppåtelseavgifter	6 156 097	0	0	6 156 097
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	678 117	181 263	0	496 854
Summa bundet eget kapital	39 031 044	181 263	0	38 849 781
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 794 701	-181 263	-115 396	-1 498 042
Årets resultat	-158 920	-158 920	115 396	-115 396
Summa ansamlad förlust	-1 953 621	-340 183	0	-1 613 438
Summa eget kapital	37 077 423	-158 920	0	37 236 343

Not 7	2010-12-31	2009-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	496 854	387 285
Reservering enligt stadgar	181 263	139 983
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-30 414
Vid årets slut	678 117	496 854

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,620 %	3 473 747	3 491 250	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,530 %	5 717 502	0	2011-11-04
Stadshypotek AB	2,960 %	5 800 000	0	2013-10-30
Stadshypotek AB	-	0	3 500 000	Avslutat
Stadshypotek AB	-	0	2 000 000	Avslutat
Stadshypotek AB	-	0	1 400 000	Avslutat
Stadshypotek AB	-	0	1 451 250	Avslutat
Stadshypotek AB	-	0	3 491 250	Avslutat
Stadshypotek AB	-	0	500 000	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		14 991 249	15 833 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 080	-70 000	
		14 891 169	15 763 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 490 849 Kr.

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	7 811	7 515
Värme	70 638	59 577
Vatten	10 132	10 127
Extern revisor	16 000	15 500
Ränta	44 002	41 228
Gemensamma utrymmen	4 963	0
	<hr/> 153 546	<hr/> 133 947

STOCKHOLM den / 2011

Johan Daniel Nyholm
Ordförande

Christer Ahlberg
Ledamot

Tobias Gunnar Hedby
Ledamot

Christine Langseth Hall
Ledamot

Eva Monica Sundin Sohlman
Ledamot

Pär Erik Westerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Bernt Eriksson
BoRevision AB

Andreas Berge
Intern revisor