

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

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 1997-12-16. 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 via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

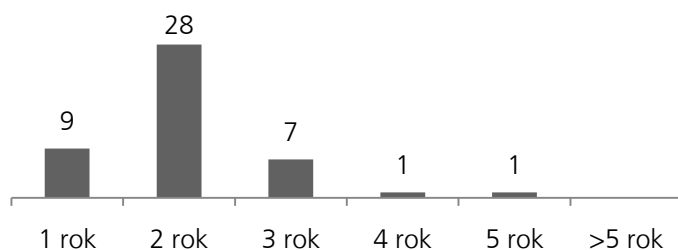
Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 218 kvadratmeter, varav 3 066 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 152 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Radonmätning	2012	
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Renovering av balkonger	2006	Ytskick och räcke renoverade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skortstenar beklädda
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputtsade
Öppna spisar & Ventillation	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 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kenny Fredman	Ledamot
Erik Carlsson Bay	Ledamot
Monica Sundin Sohlman	Ledamot
Pär Westerlund	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Rosemarie Zellquist	Suppleant
Torbjörn Bertilsson Lundgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marcus Noreby  
Andreas Berge

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BoRevision AB

### Valberedning

Leif Jonsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

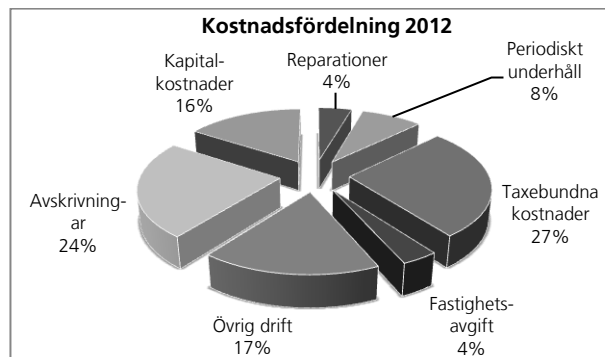
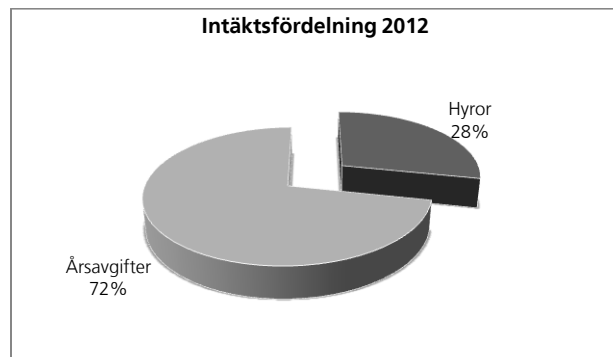
- Under året har föreningen genomfört en stamspolning
- Myndigheter kräver att ägare av flerfamiljshus ska genomföra radonmätningar, energideklaration och OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Dessa har genomförts under 2012 och båda med godkända resultat.
- Läckage har tidigare uppdagats på några av kungsbalkongerna i föreningen. Renovering och tätning av dessa har slutförts under 2012. Föreningen ser nu över resterande kungsbalkonger in mot gården som kan ligga inom riskzonen för läckage.
- Hörnlokalen har fått en ny hyresgäst och hyresintäkterna för föreningen har kunnat öka.
- Eldningsförbud rådde i medlemmarnas eldstäder, detta efter att det rykt in i flera lägenheter. Under året har styrelsen undersökt problemet i flera omgångar, bland annat med OVK:n som grund. Eldstäderna betyder mycket för de boende och styrelsens tittar på olika lösningar för att dessa ska gå att använda igen.
- Arbetet med att bygga ut föreningens tvättstuga har återupptagits.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 066 kvm bostäder och 152 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	459	453	540	541
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 562	1 540	1 308	1 299
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 168	4 557	5 203	5 496
Elkostnad/kvm totalyta	17	19	20	16
Värmekostnad/kvm totalyta	156	141	152	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	15	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	120	139	129	150

### 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	-536 217
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 711 513
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 263
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 428 993</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	202 063
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 226 930</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 879 548	1 853 657
Övriga rörelseintäkter		248	13 440
		<b>1 879 796</b>	<b>1 867 097</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-142 597	-180 232
Reparationer		-108 125	-239 796
Periodiskt underhåll		-202 063	0
Taxebundna kostnader		-657 215	-613 456
Övriga driftskostnader		-93 977	-88 630
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-87 000	-84 102
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 617	-176 672
Personalkostnader		-55 884	-110 676
Avskrivningar		-575 392	-583 638
		<b>-2 047 870</b>	<b>-2 077 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-168 074</b>	<b>-210 105</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		17 441	3 346
Räntekostnader		-385 584	-447 160
Räntebidrag		0	36
		<b>-368 143</b>	<b>-443 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-536 217</b>	<b>-653 883</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	50 416 029	50 983 694
Maskiner och inventarier	108 178	115 905
	<b>50 524 207</b>	<b>51 099 598</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>50 527 007</b>	<b>51 102 398</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 550	0
Övriga fordringar	84 623	90 803
Förutbetalda kostnader	49 482	50 834
	<b>135 655</b>	<b>141 637</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	107 252	73 797
SBC klientmedel i SHB	914 545	2 038 584
	<b>1 021 797</b>	<b>2 112 381</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 157 452</b>	<b>2 254 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 684 458</b>	<b>53 356 416</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		32 847 701	32 847 701
Upplåtelseavgifter		8 255 226	8 255 226
Fond för yttre underhåll	Not 7	963 389	782 126
		<b>42 066 316</b>	<b>41 885 053</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 892 776	-2 057 630
Årets resultat		-536 217	-653 883
		<b>-3 428 993</b>	<b>-2 711 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 637 323</b>	<b>39 173 540</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 104 872	13 245 394
		<b>12 104 872</b>	<b>13 245 394</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	141 391	142 260
Leverantörsskulder		113 234	208 651
Skatteskulder		171 102	167 054
Övriga kortfristiga skulder		102 130	40 530
Upplupna kostnader	Not 9	182 626	170 701
Förutbetalda avgifter och hyror		231 780	208 286
		<b>942 263</b>	<b>937 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>51 684 458</b>	<b>53 356 416</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 884 000	15 884 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
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%	3,3-10,0%
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	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 348 311	1 330 212
Hysesintäkter	531 237	523 445
	<b>1 879 548</b>	<b>1 853 657</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	46 270	44 535
Fastighetsskötsel enligt beställning	22 599	12 877
Snöröjning/sandning	19 088	71 033
Städning entreprenad	27 974	24 751
Mattvätt/Hyrmattor	5 673	5 282
Hissbesiktning	1 125	1 088
Myndighetstillsyn	1 425	3 060
Gemensamma utrymmen	11 025	0
Gård	629	0
Serviceavtal	4 420	2 982
Förbrukningsmateriel	2 369	1 265
Brandskydd	0	13 360
	<b>142 597</b>	<b>180 232</b>



<b>Not 2</b> (fortsättning)	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	24 250	80 302
Lokaler	14 960	3 300
Tvättstuga	15 589	4 888
Entré/trapphus	3 638	0
Lås	4 069	4 148
VVS	6 000	5 596
Värmeanläggning/undercentral	0	4 344
Elinstallationer	0	5 309
Hiss	7 508	2 679
Tak	0	20 251
Fasad	0	8 431
Fönster	5 625	16 800
Balkonger/altaner	0	39 381
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 067
Vattenskada	26 486	41 300
	<b>108 125</b>	<b>239 796</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	25 225	0
VVS	47 588	0
Balkonger/altaner	129 250	0
	<b>202 063</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	54 245	61 509
Värme	503 384	454 207
Vatten	49 803	39 489
Sophämtning/renhållning	26 865	26 416
Grovsopor	22 918	31 835
	<b>657 215</b>	<b>613 456</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	36 453	32 043
Kabel-TV	53 564	52 575
Bredband	3 960	4 012
	<b>93 977</b>	<b>88 630</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 000</b>	<b>84 102</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	184	0
Tele och datakommunikation	270	0
Inkassering avgift/hyra	900	600
Övriga förluster	635	0
Revisionsarvode extern revisor	16 075	15 625
Föreningskostnader	801	1 199
Styrelseomkostnader	5 260	8 746
Fritids och Trivselkostnader	1 012	0
Förvaltningsarvode	84 022	80 462
Administration	6 039	4 620
Konsultarvode	5 000	60 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	<b>125 617</b>	<b>176 672</b>

<b>Not 2 (fortsättning)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	43 400	85 800
Sociala kostnader	12 484	24 876
	<b>55 884</b>	<b>110 676</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	278 418	278 418
Förbättringar	289 247	297 494
Inventarier	7 727	7 727
	<b>575 392</b>	<b>583 638</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 047 870</b>	<b>2 077 202</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	54 906 805	54 906 805
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 906 805</b>	<b>54 906 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 923 112	-3 347 200
Årets avskrivningar enligt plan	-567 665	-575 911
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 490 776</b>	<b>-3 923 112</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 416 029</b>	<b>50 983 694</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 475 000	25 475 000
Taxeringsvärde mark	34 946 000	34 946 000
	<b>60 421 000</b>	<b>60 421 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	2 421 000	2 421 000
	<b>60 421 000</b>	<b>60 421 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	330 684	330 684
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>330 684</b>	<b>330 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-214 779	-207 052
Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-222 506</b>	<b>-214 779</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>108 178</b>	<b>115 905</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	34 703	36 453
Kabel-TV	13 789	13 391
Bredband	990	990
	<b>49 482</b>	<b>50 834</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 847 701	0	0	32 847 701
Upplåtelseavgifter	8 255 226	0	0	8 255 226
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	963 389	181 263	0	782 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>42 066 316</b>	<b>181 263</b>	<b>0</b>	<b>41 885 053</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 892 776	-181 263	-653 883	-2 057 630
Årets resultat	-536 217	-536 217	653 883	-653 883
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 428 993</b>	<b>-717 480</b>	<b>0</b>	<b>-2 711 513</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 637 323</b>	<b>-536 217</b>	<b>0</b>	<b>39 173 540</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	782 126	678 117
Reservering enligt stadgar	181 263	181 263
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-77 254
<b>Vid årets slut</b>	<b>963 389</b>	<b>782 126</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
Stadshypotek AB	3,620 %	3 273 587	3 373 667	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,960 %	5 800 000	5 800 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	2,864 %	3 172 676	4 213 987	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 246 263</b>	<b>13 387 654</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-141 391</b>	<b>-142 260</b>	
		<b>12 104 872</b>	<b>13 245 394</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 539 308 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 926	5 674
Värme	87 191	57 324
Vatten	12 700	11 020
Extern revisor	16 200	16 000
Arvoden	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
Ränta	31 697	43 896
Reparationer, fastighet	1 000	7 875
	<b>182 626</b>	<b>170 701</b>

STOCKHOLM den / 2013

Erik Carlsson Bay  
Ledamot

Kenny Fredman  
Ledamot

Christine Langseth Hall  
Ledamot

Monica Sundin Sohlman  
Ledamot

Pär Westerlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Marcus Noreby  
Extern revisor

Andreas Berge  
Intern revisor