

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

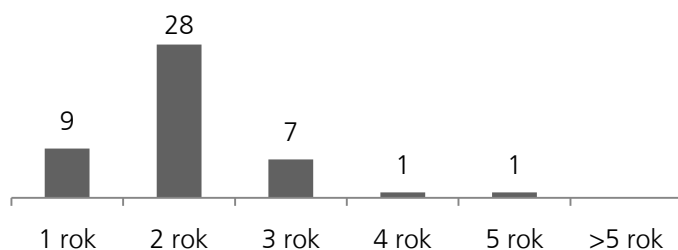
Fastighetens värdeår är 1934.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning

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 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 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	Ledamot
Erik Krister Ahlberg	Ledamot
Maria Kristina Gunilla Grufman	Ledamot
Eva Monica Sundin Sohlman	Ledamot
Pär Erik Westerlund	Ledamot
Tobias Gunnar Hedby	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot

Åke Kenny Fredman	Suppleant
Åsa Charlotte Habing	Suppleant

Revisorer

Marcus Noreby	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Andreas Berge	Ordinarie Intern	

Valberedning

Hilde Rokke	Sammanställande
-------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut:

Föreningens avgifter sänktes med 15% från och med första januari 2011. En av föreningens hyresrätter ombildades och såldes under året till ett försäljningspris om 2,750,000:-.

Läckage uppdagades på några av kungsbalkongerna i föreningen. Under vintern 2011 har reparationsarbete av detta påbörjats. Kostnaderna för detta beräknas belasta föreningens ekonomi med ca 250,000:-.

Beslut har sen tidigare tagits att bygga ytterligare en tvättstuga i nuvarande torkrum. Styrelsen har beslutat att avvakta med påbörjandet av detta projekt med tanke på nämnda läckage. Detta då totalkostnaden för denna reparation inväntas för att se den totala kassaflödespåverkan.

För de kommersiella hyreslokalerna har hyresavgifterna omförhandlats under året. Detta kommer medföra ökade intäkter för föreningen om ca 40,000:- per år.

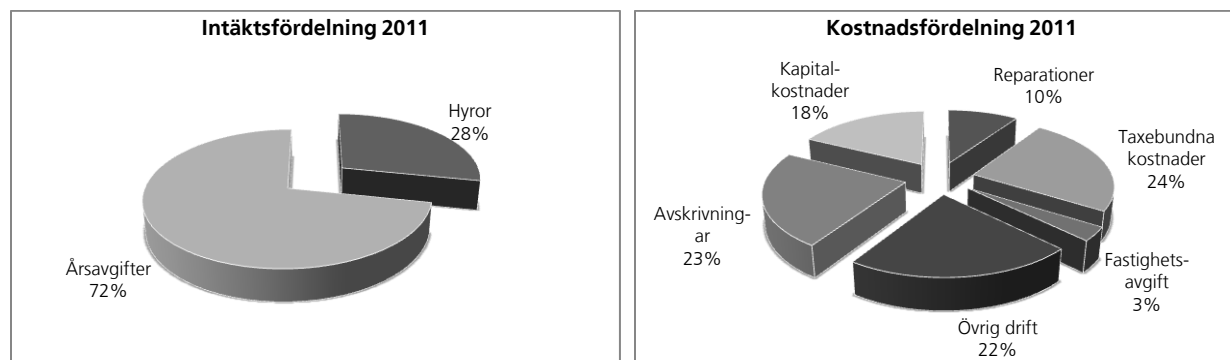
Efter årets utgång har spolning av stammar genomförts.

Som en förberedande åtgärd har STOKAB installerat en fiberbox något som möjliggör för ökat utbud av bredbandsmöjligheter framöver.

Föreningens ekonomi

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3066 kvm bostäder och 152 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	453	540	541	537
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 540	1 308	1 299	1 146
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 557	5 203	5 496	5 505
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	16	18
Värmekostnad/kvm totalyta	141	152	140	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	15	15	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	139	129	150	225

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	-653 883
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 876 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 263
summa ansamlad förlust	-2 711 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 711 513**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 853 657	2 073 816
Övriga rörelseintäkter		13 440	0
		1 867 097	2 073 816
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-180 232	-170 280
Reparationer		-239 796	-41 241
Periodiskt underhåll		0	-77 254
Taxebundna kostnader		-613 456	-654 303
Övriga driftskostnader		-88 630	-82 354
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-84 102	-82 952
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-176 672	-135 093
Personalkostnader		-110 676	0
Avskrivningar		-583 638	-589 220
		-2 077 202	-1 832 697
RÖRELSERESULTAT		-210 105	241 119
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 346	2 385
Räntekostnader		-447 160	-415 373
Räntebidrag		36	12 949
		-443 778	-400 039
ÅRETS RESULTAT		-653 883	-158 920

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	50 983 694	51 559 605
Maskiner och inventarier	115 905	123 632
	51 099 598	51 683 237
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 102 398	51 686 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	812
Övriga fordringar	90 803	-84
Förutbetalda kostnader	50 834	51 066
Upplupna räntebidrag	0	541
	141 637	52 335
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	73 797	31 363
SBC klientmedel i SHB	2 038 584	892 343
	2 112 381	923 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 254 018	976 040
SUMMA TILLGÅNGAR	53 356 416	52 662 077

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 847 701	32 196 830
Upplåtelseavgifter		8 255 226	6 156 097
Fond för yttre underhåll	Not 7	782 126	678 117
		41 885 053	39 031 044
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 057 630	-1 794 701
Årets resultat		-653 883	-158 920
		-2 711 513	-1 953 621
SUMMA EGET KAPITAL		39 173 540	37 077 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 245 394	14 891 169
		13 245 394	14 891 169
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	142 260	100 080
Leverantörsskulder		208 651	132 399
Skatteskulder		167 054	82 952
Övriga kortfristiga skulder		40 530	0
Upplupna kostnader	Not 9	170 701	153 546
Förutbetalda avgifter och hyror		208 286	224 508
		937 482	693 485
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		53 356 416	52 662 077
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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	3,3-10,0%	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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 330 212	1 554 396
Hysesintäkter	523 445	519 420
	1 853 657	2 073 816

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	44 535	28 039
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 877	0
Snöröjning/sandning	71 033	73 920
Städning entreprenad	24 751	30 157
Mattvätt/Hyrmattor	5 282	5 262
Sotning	0	18 819
Hissbesiktning	1 088	1 063
Myndighetstillsyn	3 060	1 800
Gemensamma utrymmen	0	6 528
Serviceavtal	2 982	2 982
Förbrukningsmateriel	1 265	1 710
Brandskydd	13 360	0
	180 232	170 280

Reparationer

Fastighet förbättringar	80 302	0
Hyseslägenheter	0	3 575
Lokaler	3 300	0
Tvättstuga	4 888	8 328
Entré/trapphus	0	2 076
Lås	4 148	2 897
Installationer	0	795
VVS	5 596	2 950
Värmeanläggning/undercentral	4 344	0
Ventilation	0	17 850
Elinstallationer	5 309	0
Hiss	2 679	1 188
Tak	20 251	0
Fasad	8 431	0
Fönster	16 800	0
Balkonger/altaner	39 381	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 582
Skador/klotter/skadegörelse	3 067	0
Vattenskada	41 300	0
	239 796	41 241

Periodiskt underhåll

Elinstallationer	0	77 254
	0	77 254

Taxebundna kostnader

El	61 509	63 520
Värme	454 207	489 748
Vatten	39 489	47 310
Sophämtning/renhållning	26 416	24 253
Grovsopor	31 835	29 472
	613 456	654 303

Övriga driftskostnader

Försäkring	32 043	28 455
Kabel-TV	52 575	49 917
Bredband	4 012	3 982
	88 630	82 354

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

84 102 82 952

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	0	661
Juridiska åtgärder	0	1 750
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 750
Föreningskostnader	1 199	450
Styrelseomkostnader	8 746	7 000
Förvaltningsarvode	80 462	78 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 108
Administration	4 620	2 134
Korttidsinventarier	0	16 895
Konsultarvode	60 000	5 625
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	176 672	135 093

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor (utfall 2011 avser även 2010)	85 800	0
Sociala kostnader (utfall 2011 avser även 2010)	24 876	0
	110 676	0

Avskrivningar

Byggnad	278 418	278 418
Förbättringar	297 494	303 075
Inventarier	7 727	7 727
	583 638	589 220

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 077 202 **1 832 697**

Not 3

2011-12-31 **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	54 906 805	54 906 805
Utgående anskaffningsvärde	54 906 805	54 906 805

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 347 200	-2 765 708
Årets avskrivningar enligt plan	-575 911	-581 493
Utgående avskrivning enligt plan	-3 923 112	-3 347 200

Planenligt restvärde vid årets slut

50 983 694 **51 559 605**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

18 048 938 18 048 938

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 475 000	25 475 000
Taxeringsvärde mark	34 946 000	34 946 000
	60 421 000	60 421 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	2 421 000	2 421 000
	60 421 000	60 421 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 684	330 684
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-207 052	-199 325
Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-214 779	-207 052
Redovisat restvärde vid årets slut	115 905	123 632

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Mattvätt	0	849
Serviceavtal	0	1 491
Försäkring	36 453	34 741
Kabel-TV	13 391	12 995
Bredband	990	990
	50 834	51 066

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 847 701	650 871	0	32 196 830
Uppåtelseavgifter	8 255 226	2 099 129	0	6 156 097
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	782 126	181 263	-77 254	678 117
Summa bundet eget kapital	41 885 053	2 931 263	-77 254	39 031 044
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 057 630	-181 263	-81 666	-1 794 701
Årets resultat	-653 883	-653 883	158 920	-158 920
Summa ansamlad förlust	-2 711 513	-835 146	77 254	-1 953 621
Summa eget kapital	39 173 540	2 096 117	0	37 077 423

Not 7	2011-12-31	2010-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	678 117	496 854
Reservering enligt stadgar	181 263	181 263
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 254	0
Vid årets slut	782 126	678 117

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,620 %	3 373 667	3 473 747	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,960 %	5 800 000	5 800 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	2,890 %	4 213 987	5 717 502	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		13 387 654	14 991 249	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-142 260	-100 080	
		13 245 394	14 891 169	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 676 354 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 674	7 811
Värme	57 324	70 638
Vatten	11 020	10 132
Extern revisor	16 000	16 000
Ränta	43 896	44 002
Gemensamma utrymmen	0	4 963
Reparationer, fastighet	7 875	0
Styrelsearvode	22 000	0
Arbetsgivaravgifter	6 912	0
	170 701	153 546

STOCKHOLM den / 2012

Erik Krister Ahlberg
Ledamot

Maria Kristina Gunilla Grufman
Ledamot

Tobias Gunnar Hedby
Ledamot

Christine Langseth Hall
Ledamot

Johan Daniel Nyholm
Ledamot

Eva Monica Sundin Sohlman
Ledamot

Pär Erik Westerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Marcus Noreby
BoRevision AB

Andreas Berge
Intern revisor