

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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

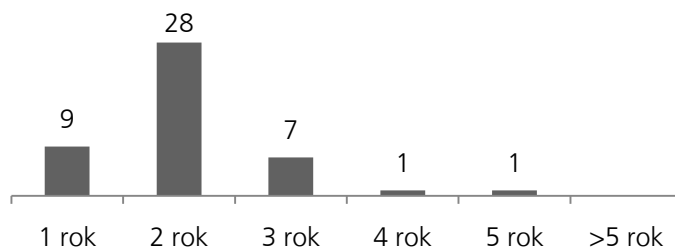
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1934.

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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



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 & Comhem
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 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:

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

Åsa Charlotte Habing                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bernt Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Andreas Berge	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Hilde Rokke	Sammanställande
Anneli Östling	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-27.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2009 har följande renoveringar slutförts.

- iordningställande av gården på baksidan i gemensamt initiativ med övriga angränsande föreningar
- installation av cykelställ med tak på gården enligt avtal i samband med försäljning av lokal i källaren.
- Upplåtelse av takplats till mobiloperatör för installation av mobilmast vilket resulterar i förbättrad ekonomi för föreningen i form av ökade hyresintäkter.

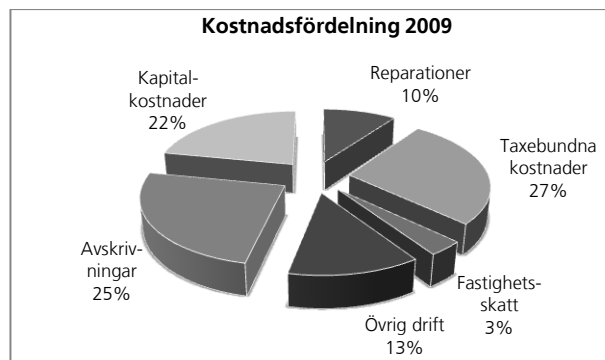
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

För 2010 har följande planerats:

- ombyggnation av torkrum till lokal för upplåtelse.
- införskaffande av ett ytterligare torkskåp som ersättning för torkrummet.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	484 kr
Årsavgifter	160 kr
Räntebidrag	7 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	68 kr
Taxebundna kostnader	186 kr
Fastighetsskatt	24 kr
Övrig drift	87 kr
Avskrivningar	170 kr
Kapitalkostnader	150 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3066 kvm bostäder och 152 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	541	537	539	545
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 496	5 505	5 618	5 665
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	35	20
Värmekostnad/kvm totalyta	140	137	131	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	18	16	17

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-115 396
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-1 358 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 983
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 613 438</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 613 438**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 073 972	2 001 737
Övriga rörelseintäkter		0	58 183
		<b>2 073 972</b>	<b>2 059 920</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-89 402	-90 144
Reparationer		-88 886	-6 461
Periodiskt underhåll		-128 707	-30 414
Taxebundna kostnader		-597 109	-596 419
Övriga driftskostnader		-79 376	-78 664
Fastighetsskatt		-77 122	-73 810
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 211	-100 766
Avskrivningar		-545 847	-511 858
		<b>-1 731 659</b>	<b>-1 488 535</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>342 313</b>	<b>571 385</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 049	2 878
Räntekostnader		-481 944	-724 017
Räntebidrag		22 722	32 459
		<b>-457 173</b>	<b>-688 680</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 860</b>	<b>-117 295</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-536	-730
		<b>-536</b>	<b>-730</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-115 396</b>	<b>-118 025</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 52 141 098	52 679 218
Maskiner och inventarier	Not 4 131 359	139 086
	<b>52 272 457</b>	<b>52 818 304</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>52 275 257</b>	<b>52 821 104</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	1 844	217 500
Förutbetalda kostnader	Not 5 82 142	12 778
Upplupna räntebidrag	1 009	9 556
	<b>84 995</b>	<b>239 834</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	22 919	21 559
SBC klientmedel i SHB	1 239 299	717 810
	<b>1 262 217</b>	<b>739 368</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 347 212</b>	<b>979 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>53 622 469</b>	<b>53 800 305</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		32 196 830	32 196 830
Upplåtelseavgifter		6 156 097	6 156 097
Fond för yttre underhåll	Not 7	496 854	387 285
		<b>38 849 781</b>	<b>38 740 212</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 498 042	-1 270 448
Årets resultat		-115 396	-118 025
		<b>-1 613 438</b>	<b>-1 388 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 236 343</b>	<b>37 351 739</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 763 750	15 846 250
		<b>15 763 750</b>	<b>15 846 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	70 000	15 000
Leverantörsskulder		132 332	122 541
Skatteskulder		77 658	231 408
Upplupna kostnader	Not 9	133 947	139 624
Förutbetalda avgifter och hyror		208 439	93 743
		<b>622 376</b>	<b>602 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>53 622 469</b>	<b>53 800 305</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 tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,9%	0,8%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Standardförbättringar	Fullt avskriven	20,0%
Värmeanläggning	3,3%	-
Hissanläggning	0,5%	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.

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 558 416	1 546 791
Hyresintäkter	515 556	454 946
	<b>2 073 972</b>	<b>2 001 737</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	27 466	26 279
Fastighetsskötsel enl beställn	1 888	0
Snöröjning/sandning	3 915	3 806
Städning entreprenad	29 570	28 291
Städning enligt beställning	19 069	3 895
Mattvätt/Hyrmattor	5 060	5 171
Hissbesiktning	1 000	838
Serviceavtal	1 434	18 841
Förbrukningsmateriel	0	3 024
	<b>89 402</b>	<b>90 144</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	50 000	0
Tvättstuga	5 341	2 260
Sophantering/återvinning	2 101	2 701
Entré/trapphus	7 545	0
Lås	2 156	0
Hiss	4 243	0
Fasad	17 500	1 500
	<b>88 886</b>	<b>6 461</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	1 385
Lägenhet	0	14 739
Tvättstuga	0	6 877
Lås	0	7 413
Mark/gård/utemiljö	128 707	0
	<b>128 707</b>	<b>30 414</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	52 681	57 048
Värme	450 298	441 727
Vatten	49 136	58 492
Sophämtning/renhållning	24 856	21 931
Grovsopor	20 138	17 221
	<b>597 109</b>	<b>596 419</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	26 069	27 820
Kabel-TV	49 416	46 664
Bredband	3 891	4 180
	<b>79 376</b>	<b>78 664</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
	<b>77 122</b>	<b>73 810</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	175	0
Juridiska åtgärder	3 450	0
Befarade förluster	12 580	0
Övriga förluster	6 250	0
Revisionsarvode extern revisor	15 750	14 375
Föreningskostnader	300	300
Förvaltningsarvode	75 516	72 140
Förvaltningsarvoden övriga	2 247	0
Administration	4 113	3 196
Konsultarvode	0	5 925
Medlemsavgift SBC ek för	4 830	4 830
	<b>125 211</b>	<b>100 766</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	250 576	222 734
Förbättringar	287 544	281 396
Inventarier	7 727	7 728
	<b>545 847</b>	<b>511 858</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 731 659</b>	<b>1 488 535</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	54 906 805	54 552 948
Nyanskaffningar	0	353 857
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 906 805</b>	<b>54 906 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 227 588	-1 723 458
Årets avskrivningar enligt plan	-538 120	-504 130
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 765 708</b>	<b>-2 227 588</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 141 098</b>	<b>52 679 218</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 006 000	21 006 000
Taxeringsvärde mark	25 655 000	25 655 000
	<b>46 661 000</b>	<b>46 661 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	1 861 000	1 861 000
	<b>46 661 000</b>	<b>46 661 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	330 684	330 684
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>330 684</b>	<b>330 684</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-191 598	-183 870
Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 728
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-199 325</b>	<b>-191 598</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>131 359</b>	<b>139 086</b>

<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Förvaltningsarvode	19 491	0
Mattvätt	841	424
Serviceavtal	1 491	0
Försäkring	30 826	0
Kabel-TV	12 354	12 354
Värme	17 139	0
	<b>82 142</b>	<b>12 778</b>

**Not 6**  
**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	496 854	139 983	-30 414	387 285
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 849 781</b>	<b>139 983</b>	<b>-30 414</b>	<b>38 740 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-1 498 042	-139 983	-87 611	-1 270 448
Årets resultat	-115 396	-115 396	118 025	-118 025
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 613 438</b>	<b>-255 379</b>	<b>30 414</b>	<b>-1 388 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 236 343</b>	<b>-115 396</b>	<b>0</b>	<b>37 351 739</b>

<b>Not 7</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>387 285</b>	<b>247 302</b>
Reservering enligt stadgar	139 983	139 983
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 414	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>496 854</b>	<b>387 285</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
Stadshypotek AB	1,480 %	3 491 250	3 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,800 %	3 500 000	3 500 000	2010-03-01
Stadshypotek AB	3,620 %	2 000 000	2 000 000	2010-12-01
Stadshypotek AB	1,480 %	1 400 000	1 400 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,620 %	1 451 250	1 461 250	2010-12-01
Stadshypotek AB	1,480 %	3 491 250	3 500 000	Rörligt
Stadshypotek AB	1,480 %	500 000	500 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 833 750</b>	<b>15 861 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-70 000</b>	<b>-15 000</b>	
		<b>15 763 750</b>	<b>15 846 250</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	7 515	7 000
Värme	59 577	54 000
Vatten	10 127	10 400
Extern revisor	15 500	15 000
Ränta	41 228	53 224
	<u>133 947</u>	<u>139 624</u>

STOCKHOLM den / 2010

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 / 2010

Bernt Eriksson  
BoRevision AB

Andreas Berge  
Intern revisor