



Årsredovisning

för

Brf Bigarråträdet 7

716417-5882

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 7, Stockholms Stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1982 fastigheten Bigarråträdet 7 i Stockholm.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus byggt 1932 med totalt 26 lägenheter varav 25 upplåtna med bostadsrätt och en hyresrätt. Det finns fyra garagplatser.

Bostadsfördelning:

10 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 1 757 kvm. Lokalytan är 120 kvm.

De gemensamma utrymmena är tvättstuga, garage, styrelsekontor, skyddsrum, vindsförråd och källarförråd.

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 36 849 000 kronor varav markvärdet uppgick till 20 600 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 16 249 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar Stockholm. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättstilläggsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen. 

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Takrenovering	2011
Garageport	2010
Säkerhetsdörrar	2009
Målning av fönster	2007
Ny fjärrvärmecentral	2007
Omläggning av tak	2003
Rörstambyte	2003
Ventilation	2000-2003
Elstambyte	1994-1995
Renovering av balkonger	1985-1987
Omputsning av fasad	1984-1985

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Tekniska förvaltningen och lokalvården av Renab. Föreningen har avtal med Ownit avseende bredband och med Canal Digital om kabel-Tv.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2013 37 medlemmar fördelade på 25 lägenheter.

Den genomsnittliga avgiften 2013 var 451 kronor per kvm.

Under året har 4 (4) överlåtelser skett. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Service av värmeanläggningen har utförts av Schneider utan anmärkning.

Hissen reparerades under hösten.

Föreningens fönster är i behov av renovering och även isolering. För att minska föreningens kostnader för värme kommer sk energiglas att sättas i den inre fönsterbågen. Styrelsen har arbetat med att ta fram offerter för kommande fönsterrenovering. Offerter har begärts in från Tumba glas, Elite fönster och Nyléns bygg. Styrelsen har valt Tumba glas.

Styrelsen har beslutat att låta Canal Digital leverera kabel-TV.

Föreningen har låtit WMP Balkong hålla ett informationsmöte med anledning av eventuellt balkongbygge. En omröstning gjordes och fyra balkonger kommer att byggas mot gården.

Kungslås på Fleminggatan 23 är numera det företag som hanterar nyckelkopiering

Hyreslägenhet

Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes med 2 procent vilket motsvarade genomsnittet av den rekommenderade hyreshöjningen för privata hyresvärdar i Stockholms innerstad.

Garaget, skyddsrummet och förråden

Avgiften för garageplats höjdes från 1 juli till 1 086 kr/mån.

Information från styrelsen till medlemmarna

Två nyhetsbrev har delats boende i föreningen. Schema om snöskottning och om gräsklippning har satts upp i porten.

E-postadressen bigarratradet7@gmail.com utnyttjas för medlemsinformation, både till och från styrelsen.

Medlemmarna har också fått tillgång till information om föreningen och fastigheten genom föreningens webbplats www.bigarratradet7.se.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Byte av låscylinderförlängare äger rum under mars 2014.

Fönsterrenovering äger rum under april - juni 2014 samt bygge av fyra balkonger mot gården.

Säkerhetsdörrarna som installerades under våren 2009 har orsakat skador på den intilliggande väggen i flera lägenheter, vilket beror på dörrrens tyngd vid stängning. Styrelsen har ännu inte kommit fram till en lösning på problemet.

En lösning beträffande sophanteringen kommer att diskuteras.

Den enskilt största kostnaden är uppvärmning av huset. Det är styrelsens förhoppning att byte till energiglas kommer att minska föreningens kostnader framöver.

En avgiftshöjning om 10 % genomfördes från januari 2014.

Föreningen har ett lån på 300 000 kronor hos Handelsbanken för att täcka upp för eventuella oförutsedda utgifter.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Lån/kvm bostadsrättsyta					
vid årets utgång kr	174	174	0	788	1 782
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	33	30	19
Värmekostnad/kvm totalyta	168	170	149	147	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	13	9	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	4	5	60	73	85
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	451	419	322	368	417

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-30 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ordförande
Jonas Ranneby	Kassör
Gital Al-Ebeyawi	Sekreterare
Otto Donner	Ledamot
Emil Björkkvist	Suppleant
Marcus Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie extern
Jörgen Götehed
BoRevision

Ordinarie intern
Jan Harling

Suppleant intern
Fredrik Jönsson

Valberedning

Eva Dahlqvist, sammankallande
Emil Björkqvist

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-2 017 414
årets förlust	- 100 024
	-2 117 438

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	33 445
i ny räkning överföres	-2 150 883
	-2 117 438

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		775 981	720 557
Hysesintäkter	1	115 024	103 362
Övriga intäkter	2	26 999	0
Summa nettoomsättning		918 004	823 919
KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-37 742	-46 625
Taxebundna kostnader	4	-424 757	-425 661
Driftskostnader	5	-158 240	-141 512
Administrationskostnader	6	-86 852	-89 135
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	7	-57 944	-68 438
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-33 950	-36 575
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-799 485	-807 946
Avskrivning byggnad	8	-198 610	-198 615
Avskrivning övrigt	9,10	-12 216	-5 728
Summa avskrivningar		-210 826	-204 343
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-92 307	-188 370
Ränteintäkter		579	815
Räntekostnader		-8 296	-9 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-50
Summa kapitalnetto		-7 717	-8 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 024	-197 161
ÅRETS RESULTAT		-100 024	-197 161

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	7 551 541	7 750 151
Mark		1 815 043	1 815 043
Bredband	9	58 388	0
Inventarier och maskiner	10	26 729	32 457
Summa materiella anläggningstillgångar		9 451 701	9 597 651

Summa anläggningstillgångar		9 451 701	9 597 651
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		572	0
Skattefordringar	11	0	94 922
Skattekonto		1 524	1 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 300	41 418
Avräkningskonto förvaltare		451 414	278 812
Summa kortfristiga fordringar		510 810	416 358

Summa omsättningstillgångar		510 810	416 358
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		9 962 511	10 014 009
-------------------------	--	------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 105 044	3 105 044
Upplåtelseavgift		8 383 397	8 383 397
Föreningens fond för yttre underhåll		77 086	43 641
Summa bundet eget kapital		11 565 527	11 532 082
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 017 414	-1 786 808
Årets resultat		-100 024	-197 161
Summa fritt eget kapital		-2 117 438	-1 983 969
Summa eget kapital		9 448 089	9 548 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 026	29 573
Skatteskulder		2 688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	147 708	136 323
Summa kortfristiga skulder		214 422	165 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 962 511	10 014 009
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		543 000	543 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivning enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden	1,50 %
Stambyte	1,50 %
Värmeanläggning	4 %
Säkerhetsdörrar	5 %
Omläggning av tak	2,5 %
Insatallation bredband	10 %
Inventarier	10 %

1 Hyresintäkter	2013	2012
Hyresintäkt bostad	49 902	49 392
Hyresintäkter, lokaler	13 500	3 875
Hyresintäkter, garage	51 622	50 095
	115 024	103 362

2 Övriga intäkter	2013	2012
Hyresintäkt bredband, ej moms	27 000	0
Avrundning	-1	0
	26 999	0



3 Reparationer och underhåll	2013	2012
Underhåll fastighet, samlingskonto	20 213	23 036
Reparationer hiss	2 871	1 813
Hiss, besiktning och service	14 506	8 959
Reparation tvättstuga	0	4 428
Trädgårdskostnader	152	0
Reparation tak	0	3 250
Sotning/rensn av kanaler plan	0	5 139
	37 742	46 625

4 Taxebundna kostnader	2013	2012
Fastighetsel	50 645	55 245
Fjärrvärme	315 944	318 205
Vatten- och avlopp	23 590	23 095
Avfallshantering	34 578	29 116
	424 757	425 661

5 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	30 035	31 288
Trädgårdsskötsel	979	22 048
Städning	29 810	27 300
Serviceavtal, värmesystem	14 146	11 447
Fastighetsförsäkring	20 087	19 756
Kabel-TV och bredband	57 584	22 693
Förbrukningsmaterial	5 599	6 030
Radonmätning	0	950
	158 240	141 512

6 Administrationskostnader	2013	2012
Lokalhyra	1 400	700
Föreningsstämma	596	754
Kreditupplysning	1 590	576
Telefon & porto	2 464	1 926
Revisionsarvode	14 085	19 585
Arvode förvaltning	49 814	47 126
Förvaltning extradebiteringar	590	13 237
Övriga förvaltningskostnader	2 972	2 294
Föreningsavgifter	10 940	0
Bankkostnader	2 302	2 439
IT-kostnader	99	498
	86 852	89 135

7 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	2013	2012
---	-------------	-------------

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	44 990	51 788
Sociala kostnader	12 954	16 650
	57 944	68 438

8 Byggnad	2013	2012
------------------	-------------	-------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	10 353 351	8 560 271
Inköp	0	1 793 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 353 351	10 353 351

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 603 200	-2 404 585
Årets avskrivningar	-198 610	-198 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 801 810	-2 603 200

Utgående redovisat värde	7 551 541	7 750 151
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	16 249 000	13 845 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	19 600 000
	36 849 000	33 445 000

9 Bredband

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	64 876	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 876	0

Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar	-6 488	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 488	0

Utgående balans	58 388	0
------------------------	---------------	----------

10 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2013** **2012**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	57 278	57 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 278	57 278

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-24 821	-19 093
Årets avskrivningar	-5 728	-5 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 549	-24 821

Utgående redovisat värde	26 729	32 457
--------------------------	--------	--------

11 Skattefordringar **2013-12-31** **2012-12-31**

Skattefordringar	0	94 922
------------------	---	--------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2013-12-31** **2012-12-31**

Ekonomisk förvaltning	12 907	12 610
Försäkring	20 088	20 087
Kabel-Tv och bredband	21 934	6 432
Serviceavtal värme	2 371	2 289
	57 300	41 418

13 Eget kapital **Inbetalda insatser** **Upplåtelse-avgift** **Yttre fond** **Balanserat resultat** **Årets resultat**

Belopp vid årets ingång	3 105 044	8 383 397	43 641	-1 786 808	-197 161
Disposition av föregående års resultat:			33 445	-230 606	197 161
Årets resultat					-100 024
Belopp vid årets utgång	3 105 044	8 383 397	77 086	-2 017 414	-100 024

14 Långfristiga skulder **2013-12-31** **2012-12-31**

Stadshypotek, 2,61 % bundet till 2014 02 21	300 000	300 000
---	---------	---------

Ny ränta till och med 2014 05 21 är 2,32 %.

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen värme	40 512	54 465
Upplupen el	4 082	4 506
Ber arvode för revision extern	16 500	18 000
Upplupna utgiftsräntor	848	998
Förutbetalda hyror/avgifter	85 766	58 354
	147 708	136 323

Stockholm den 16/4 2014

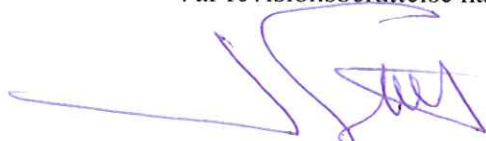

Sara Claesson

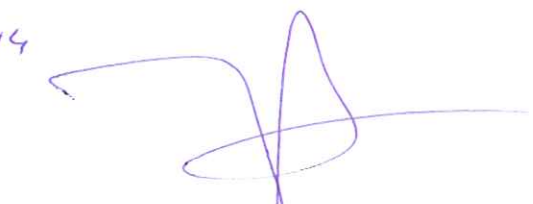

Jonas Ranneby


Gital Al-Ebeyawi


Otto Donner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2014


Jörgen Götehed
Extern revisor


Jan Harling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bigarrådet 7, org.nr. 716417-5882

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarrådet 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bigarrådet 7 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2014

Jörgen Götehed
BoRevision AB

Jan Harling
Intern revisor