

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 1981-08-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 1993-03-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIGARRÅTRÄDET 7	1982	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens värdeår är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1877 kvadratmeter, varav 1757 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 120 kvadratmeter utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	9	1	2	3	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Övrigt	Tvättstuga, garage, styrelsekontor, skyddsrum, vindsförråd och källarförråd.
--------	--

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av fönster	2007 - 2007	enklare underhåll av yttre fönsterbågar
Ny fjärrvärmecentral	2007 - 2007	
Omläggning av tak	2003 - 2003	del av skiffertak omlagt med plåt
Rörstambyte	2003 - 2003	
Ventilation	2000 - 2003	Avlägsnande av värmeåtervinningsanläggning. Separata rökkanaler murade till varje lägenhet.
Elstambyte	1994 - 1995	
Renovering av balkonger	1985 - 1987	+ altaner (enbart golv)
Omputsning av fasad	1984 - 1985	+ tilläggsisolering

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Har skötts av styrelsen i samråd med Driftia.

Övriga avtal

- Underhållsavtal, fjärrvärmecentral - TAC
- Underhållsavtal, ventilationsanläggning - TAC
- Städavtal - Sven Heimers Fastighetsservice
- Avtal om fastighetsskötsel - Driftia (fr.o.m. 2008)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt stadgarna.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ordförande
Lennart Göranson	Sekreterare
Niklas Roupé	Kassör
Roger Sitbon	Ledamot
Ivan Najic	Ledamot
Eva Dahlquist	Suppleant
Emil Björkqvist	Suppleant
Mårten Trotzig	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson
Inga Fredmark
Jan Harling

Ralf Toresson Revision AB
Intern revisor
Intern revisor

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Roger Sitbon
Eva Dahlqvist

sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

HÄNDELSE UNDER ÅRET

I början av året införskaffades nya tvättmaskiner då en av föreningens båda tvättmaskiner gick sönder. Med hänsyn till maskinernas ålder och de energibesparingar som moderna maskiner ger beslöt styrelsen att byta ut båda maskinerna.

En s.k. OVK-besiktning av ventilationssystemet ska genomföras vart femte år och tiden för ny besiktning löpte ut den 31 oktober. Styrelsen inhämtade offert från två entreprenörer och beslöt lägga uppdraget på Driftia. Styrelsen beslöt uppdraga åt Driftia att genomföra de föreslagna åtgärder som är obligatoriska.

Vissa förbättringar av gemensamma elinstallationer har genomförts; bl.a. har ett yttre el-uttag installerats på gårdssidan för att underlätta användningen av den elektriska gräsklipparen. Vidare har stuprören vid entrén bytts ut eftersom de gamla stuprören var sönderrostade nedtill.

Den 26 april anordnade föreningen en gemensam trädgårds- och vårstädningsdag. Anslutningen från medlemmarna var god och mycket blev uträttat för att snygga upp såväl trädgård som gemensamma utrymmen. Under sommaren inköptes nya trädgårdsmöbler eftersom de gamla var i dåligt skick.

Representanter för föreningen har deltagit i ett antal möten med grannfastigheterna rörande innergårdarna. Planer på en upprustning av gångstigen och förbättrad belysning skulle beröra vår fastighet. Styrelsen har ställt sig positiv till åtgärder som ger de boende i norra delen av kvarteret bättre tillgång till vägen mot Norr Mälarstrand så länge det inte medför kostnader för vår egen förening. Grannfastigheterna har emellertid haft svårigheter att finna en entreprenör som kan åta sig projektet varför det för närvarande är osäkert om och när planerna kan realiseras.

I september genomfördes en obligatorisk brandskyddskontroll. Rapporten från kontrollen innehöll ett antal anmärkningar, bland annat att rökkanalerna i två lägenheter måste repareras innan de får användas för eldnings i öppna spisen.

Under hösten förekom problem med värmen och ventilationen i flera lägenheter. Såväl T.A.C., som ansvarar för tillsynen av värmecentralen, som föreningens fastighetsskötare Driftia i samverkan med styrelsen försökte på olika sätt finna orsaker till problemen och motåtgärder. Bland annat inköptes termometrar för att få ett objektivi mått på temperaturen i varje lägenhet. Ansträngningarna att komma till rätta med problemen försvårades av att såväl temperatur som ventilation uppvisade stora skillnader mellan olika lägenheter. Mot slutet av hösten förbättrades situationen även om avvägningen mellan ventilation och temperatur i förening med god värmeekonomi ännu inte är optimal.

Regnvattenläckage har förekommit på vinden. De akuta läckorna har lagats, men det har visat sig att taket i sin helhet är i dåligt skick. Styrelsen har därför beslutat att ta in offerter på en genomgripande reparation eller omläggning av taket.

NYA MEDLEMMAR

Lägenhet nr 24 (Eidelin) såldes till Sara Claesson och Peter Olofsson,
lägenhet nr 16 (Kronman) till Anna Karbéus och Niklas Roupé,
lägenhet nr 5 (Engzell) till Emil Björkqvist,
lägenhet nr 18 (Claesson) till Henrik Thunell,
lägenhet nr 4 (Stadler) till Magda Zampouni och Christos Koniaris,
lägenhet nr 9 (Bergström) till John Chrispinsson.

Handwritten initials: PS, se, JS

HYRESLÄGENHETER

Hyrorna för de båda hyreslägenheterna höjdes med 2 % från och med den 1 juli. Höjningen motsvarande den nivåhöjning som hade skett i det allmännyttiga bostadsbeståndet.

GARAGET, SKYDDSRUMMET OCH FÖRRÅDEN

De 4 garageplatserna för bilar har kompletterats med en plats för motorcykel, som varit uthyrd under större delen av året. Vidare har en lokal i källaren – f.d. skyddsrummet – varit uthyrd under en del av året för sångövning i avvaktan på en samlad genomgång av bästa användningen av gemensamma utrymmen.

För att tillmötesgå flera önskemål om ändrad tilldelning av förråd genomfördes en omfördelning som berörde totalt 4 vinds- eller källarförråd.

INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL MEDLEMMARNA

2 nyhetsbrev skickades ut till medlemmar och hyresgäster. Vidare utarbetade styrelsen ett introduktionsbrev till nya medlemmar med information om fastigheten och föreningen. Introduktionsbrevet distribuerades också för kännedom till alla nuvarande medlemmar.

SLUTBESIKTNING

Slutbesiktning av vindsombyggnaden 2003 har inte genomförts under 2008 varför ärendet ännu inte är avslutat.

HÄNDELSER UNDER ÅRET VARS RESULTAT MÄRKS UNDER 2009

Den brandsäkerhetsinspektion som genomfördes i slutet av 2007 hade rekommenderat utbyte eller förstärkning av samtliga ytterdörrar till lägenheterna för att förbättra brandskyddet. Styrelsen har under 2008 analyserat olika alternativ och funnit att ett byte till säkerhetsdörrar borde genomföras för att inte enbart höja brandsäkerheten utan också förbättra inbrottskyddet och ljudisoleringen. Ett flertal offerter har tagits in och jämförts, med avseende på såväl kvalitet som pris. En viktig aspekt var att så långt möjligt återskapa originaldörrarnas utseende. I december beslöt styrelsen att anta offert från Team Guardab på en dörr tillverkad av Swedoor, och installationen har genomförts i början av 2009.

Styrelsen har också beslutat om utbyte av garageporten. Flera offerter har inhämtats men valet av ny garageport har inte avgjorts under året.

Från och med 2009 är alla flerbostadshus skyldiga att genomföra en energideklaration. Styrelsen har inhämtat offert från tre entreprenörer och beslutat att lägga uppdraget på Anticimex, som genomförde besiktningen i januari 2009.

SBC, som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning, har lanserat ett Internetbaserat system för fakturahantering kallat Webbeko. Styrelsen har begärt anslutning till det nya systemet och det förutses fungera fullt ut under 2009. Vidare har arbetet med att lägga upp en egen webbplats för föreningen påbörjats. Webbplatsen byggs upp med stöd av SBC och förutses också vara i full funktion under 2009.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under början av 2009 byttes ytterdörrarna i samtliga lägenheter ut mot säkerhetsdörrar. Avsikten är att också beställa utbyte av garageporten.

Vidare kommer åtgärder att genomföras med anledning av anmärkningarna från OVK-besiktningen och brandskyddsinspektionen.

Föreningen kommer att få rapport från energideklarationen och styrelsen tar då ställning till eventuella åtgärder.

Offert på omläggning av taket kommer att utvärderas med sikte på att genomföra arbetet under 2009.

Styrelsen kommer att genomföra en översyn av stadgarna för att de bättre ska svara mot dagens regelverk och föreningens nuvarande behov. Beslut om en eventuell ändring av stadgarna kan fattas av medlemmarna på två på varandra följande stämmor.

Informationen till medlemmar, hyresgäster och utomstående intressenter om föreningen och fastigheten kommer att väsentligt förbättras när föreningens egen webbplats lanseras.

Enligt styrelsens bedömning har föreningen en god ekonomi med jämförelsevis låga lån. Styrelsen har därför för avsikt att under 2009 upprätta en likviditetsbudget för att kunna bedöma om de nuvarande avgiftsnivåerna är rätt avpassade.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	417	417	417	407
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 341	1 344	1 267	1 270
Elkostnad/kvm totalyta	20	15	13	10
Värmekostnad/kvm totalyta	100	96	110	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	14	8	15

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
årets resultat

73 280

ansamlad förlust, efter reservering till yttre fond

-824 115

-750 835

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

750 835

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	986 766	944 915
Övriga rörelseintäkter		160	0
		986 926	944 915
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-177 828	-54 631
Reparationer		-31 195	-110 466
Taxebundna kostnader		-283 330	-265 938
Övriga driftskostnader		-53 464	-50 928
Fastighetsskatt		-33 560	-82 360
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 450	-98 753
Personalkostnader		-52 745	-32 101
Avskrivningar		-113 561	-111 290
		-809 133	-806 467
RÖRELSERESULTAT		177 793	138 448
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 208	1 729
Räntekostnader		-117 383	-118 257
Räntebidrag		11 261	16 929
		-103 914	-99 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		73 879	38 849
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-599	-375
		-599	-375
ÅRETS RESULTAT		73 280	38 474

PS
JK
17

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	7 575 345	7 686 997
Maskiner och inventarier Not 4	55 369	0
	7 630 714	7 686 997
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 500	2 500
	2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 633 214	7 689 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	2 853	1 057
Förutbetalda kostnader Not 5	39 092	39 403
Upplupna räntebidrag	1 527	2 198
	43 472	42 658
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	507
SBC klientmedel i SHB	542 701	475 191
	542 701	475 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	586 173	518 357
SUMMA TILLGÅNGAR	8 219 387	8 207 854

RS
se
27.

BALANSRÄKNING

2008-12-31

2007-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

2 779 659

2 779 659

Upplåtelseavgifter

3 249 532

3 249 532

Fond för yttre underhåll

Not 7

188 085

181 468

6 217 276

6 210 659

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-824 115

-855 972

Årets resultat

73 280

38 474

-750 835

-817 498

SUMMA EGET KAPITAL

5 466 441

5 393 162

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

2 506 060

2 517 774

2 506 060

2 517 774

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 8

10 464

5 464

Leverantörsskulder

97 864

83 879

Skatteskulder

3 395

3 229

Upplupna kostnader

Not 9

21 466

9 407

Förutbetalda avgifter och hyror

113 697

194 939

246 886

296 918

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

8 219 387

8 207 854

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 8

3 000 000

3 000 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

RS
K

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:

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	4,0%	4,0%
Stambyte	1,5%	1,5%
Inventarier	10,0%	

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	782 040	782 040
Hysesintäkter	204 726	162 875
	986 766	944 915
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	84 591	0
Fastighetsskötsel enl beställn	4 308	0
Städning entreprenad	24 006	27 140
Mattvätt/Hyrmattor	4 800	4 800
Sotning	28 088	0
Hissbesiktning	1 270	1 703
Gård	7 085	2 234
Serviceavtal	22 345	17 377
Förbrukningsmateriel	1 336	1 378
	177 828	54 631

PS se
K1

Reparationer

Hyreslägenheter	0	5 222
Brf Lägenheter	11 644	0
Sophantering/återvinning	1 723	0
Entré/trapphus	1 253	0
Portar	0	6 050
VVS	0	5 754
Värmeanläggning/undercentral	0	3 295
Elinstallationer	7 450	12 560
Huskropp utvändigt	9 125	0
Fönster	0	56 000
Övrigt	0	21 585
	31 195	110 466

Taxebundna kostnader

El	36 662	28 185
Värme	188 533	180 490
Vatten	21 441	27 143
Sophämtning/renhållning	32 076	25 945
Grovsopor	4 618	4 175
	283 330	265 938

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 752	30 252
Kabel-TV	21 712	20 676
	53 464	50 928

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

33 560 82 360

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	10 875	10 625
Förvaltningsarvode	44 484	43 265
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Juridik	0	28 591
Förvaltningsarvoden övriga	200	0
Administration	3 941	3 572
Korttidsinventarier	0	3 000
Konsultarvode	0	2 625
Medlemsavgift SBC ek för	3 950	3 950
	63 450	98 753

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	41 200	25 990
Sociala kostnader	11 545	6 111
	52 745	32 101

Avskrivningar

Byggnad	33 086	33 000
Förbättringar	78 565	78 290
Inventarier	1 909	0
	113 561	111 290

RS JK

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	809 133	806 467
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	9 532 614	9 250 351
Nyanskaffningar	0	282 263
Utgående anskaffningsvärde	9 532 614	9 532 614

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 845 617	-1 734 327
Årets avskrivningar enligt plan	-111 652	-111 290
Utgående avskrivning enligt plan	-1 957 269	-1 845 617

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 575 345	7 686 997
	1 815 043	1 815 043

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 636 000	11 636 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
	26 036 000	26 036 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	26 036 000	25 800 000
Lokaler	0	236 000
	26 036 000	26 036 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	57 278	0
Utgående anskaffningsvärde	57 278	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 909	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 909	0

Redovisat restvärde vid årets slut

	55 369	0
--	---------------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	33 344	31 752
Kabel Tv	5 748	5 428
Serviceavtal	0	2 223
	39 092	39 403

28
JG
2/11

**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	2 779 659	0	0	2 779 659
Upplåtelseavgifter	3 249 532	0	0	3 249 532
Fond för yttre underhåll enligt not 7	188 085	6 617	0	181 468
Summa bundet eget kapital	6 217 276	6 617	0	6 210 659
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-824 115	31 857	0	-855 972
Årets resultat	73 280	34 806	0	38 474
Summa fritt eget kapital	-750 835	66 663	0	-817 498
Summa eget kapital	5 466 441	73 280	0	5 393 162

2008

2007

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

181 468	174 851
6 617	6 617
188 085	181 468

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,91 %	135 796	140 508	2009-04-30
Stadshypotek AB	4,55 %	71 916	72 668	9999-12-31
Stadshypotek AB	3,88 %	160 062	160 062	2010-10-30
Stadshypotek AB	5,98 %	500 000	500 000	2010-07-30
Stadshypotek AB	3,88 %	500 000	500 000	2010-10-30
Stadshypotek AB	3,88 %	500 000	500 000	2010-10-30
Stadshypotek AB		0	500 000	2008-09-30
Stadshypotek AB	4,69 %	150 000	150 000	2009-04-30
Stadshypotek AB	6,38 %	498 750	0	9999-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		2 516 524	2 523 238	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-10 464	-5 464
2 506 060	2 517 774

**Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

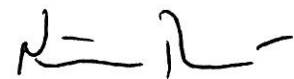
	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	10 188	9 176
Uppl kostnad el	6 012	0
Uppl kostnad vatten/avlopp	5 266	0
Uppl kostnad bankavgift	0	231
	21 466	9 407

Handwritten signature

STOCKHOLM den 24/4 2009


Sara Claesson
Ordförande

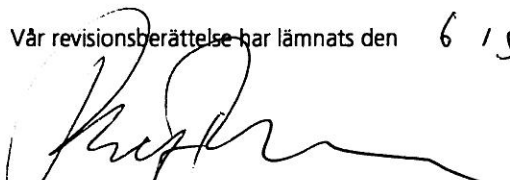

Lennart Göranson
Sekreterare


Niklas Roupé
Kassör


Ivan Najic
Ledamot


Roger Sjöbom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2009


Ralf Toresson
Extern revisor


Jan Harling
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7

Org nr 716417-5882

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6/5 2009

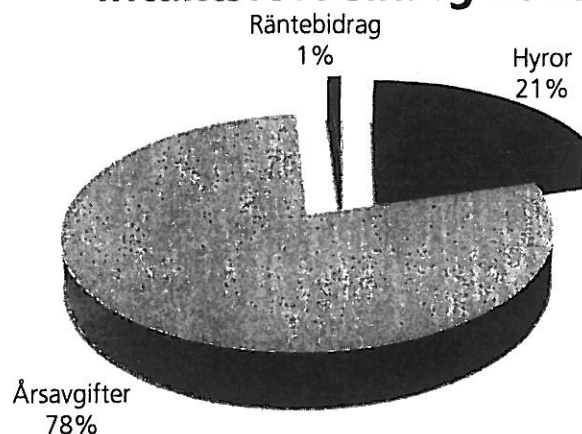


Ralf Toresson



Jan Harling

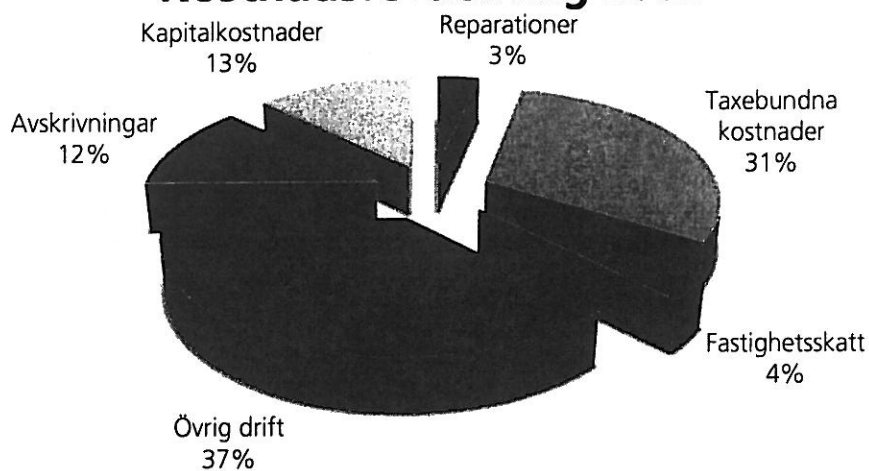
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 706 kr	Årsavgifter	445 kr
Ränta och utdelning	1 kr	Räntebidrag	6 kr

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	17 kr	Taxebundna kostnader	151 kr
Fastighetsskatt	18 kr	Övrig drift	185 kr
Avskrivningar	61 kr	Kapitalkostnader	63 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1757 kvm bostäder och 120 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	782 000	782 040	782 000
Hyror bostäder	139 000	145 526	136 000
Hyror lokaler	18 000	10 500	0
Hyror garage	49 200	48 700	43 200
Övriga intäkter	0	160	0
	988 200	986 926	961 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-27 000	-84 591	0
Fastighetsskötsel enl beställn	-4 000	-4 308	0
Städning entreprenad	-24 000	-24 006	-26 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-4 800	-5 000
Sotning	0	-28 088	0
Hissbesiktning	-1 300	-1 270	-2 000
Gård	-5 000	-7 085	-5 000
Serviceavtal	-21 000	-22 345	-21 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 336	-1 000
	-90 300	-177 828	-70 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-11 644	0
Sophantering/återvinning	0	-1 723	0
Entré/trapphus	0	-1 253	0
Portar	0	0	-20 000
Elinstallationer	0	-7 450	0
Hus kropp utvändigt	0	-9 125	0
Övrigt	0	0	-55 000
	-50 000	-31 195	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-36 662	-34 000
Värme	-190 000	-188 533	-180 000
Vatten	-19 000	-21 441	-26 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-32 076	-29 000
Grovsopor	-4 500	-4 618	-3 000
	-280 500	-283 330	-272 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 752	-32 000
Kabel-TV	-22 000	-21 712	-21 000
	-55 000	-53 464	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 470	-33 560	-34 010
	-34 470	-33 560	-34 010

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Administrativa kostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-11 500	-10 875	-11 500
Förvaltningsarvode	-43 000	-44 484	-44 000
Juridik	0	0	-10 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-200	0
Administration	-4 000	-3 941	-4 000
Konsultarvode	0	0	-16 560
Medlemsavgift SBC ek för	-4 000	-3 950	-4 000
	-63 500	-63 450	-90 060
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-40 000	-41 200	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-11 545	-11 000
	-52 000	-52 745	-52 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 000	-33 086	-33 000
Förbättringar	-81 113	-78 565	-81 113
Inventarier	-5 728	-1 909	0
	-119 841	-113 561	-114 113
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-745 611	-809 133	-760 183
RÖRELSERESULTAT	242 589	177 793	201 017
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 500	1 844	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	303	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	61	0
Låneräntor	-120 000	-117 263	-115 000
Räntebidrag	9 700	11 261	11 000
Övriga finansiella kostnader	0	-120	-500
	-108 800	-103 914	-103 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	133 789	73 879	98 017
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-420	-599	0
	-420	-599	0
RESULTAT	133 369	73 280	98 017