

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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. Föreningens 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 Dina Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

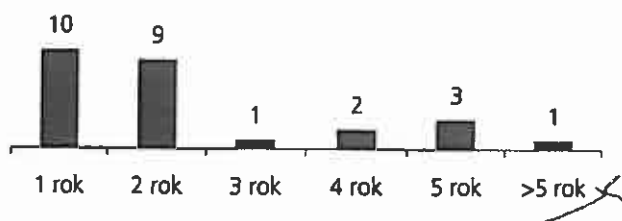
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1932.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
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:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Garageport	2010 - 2010	Ny garageport med kodlås och fjärrstyrd öppning
Säkerhetsdörrar	2009 - 2009	nya dörrar och lås till alla lägenheter samt nya lås till ytterportar, samt vinds- och källardörrar
Målning av fönster	2007 - 2007	enklare underhåll av yttre fönsterbågar
Ny fjärrvärmecentral	2007 - 2007	
Rörstambyte	2003 - 2003	
Omläggning av tak	2003 - 2003	del av skiffertak omlagt med plåt
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

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB. Medlemmarna tecknar själva avtal i mån av intresse.
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Har skötts av styrelsen i samråd med Driftia.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ordförande
Lennart Göranson	Sekreterare
Andreas Björkgren	Kassör
Gisela Rosenquist	Ledamot
Emil Björkqvist	Ledamot
Henrik Thunell	Ledamot

Monica Bengtsson	Suppleant
Eva Dahlquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

BoRevision i Sverige AB	Ordinarie Extern	Extern revisor
Jan Härling	Ordinarie Intern	Intern revisor
Fredrik Jönsson	Suppleant Intern	Intern revisor

#### Valberedning

Roger Silbon	Sammankallande
Eva Dahlquist	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2010-09-13. Extra stämma med anledning av ändring av föreningens stadgar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

##### HÄNDELSER UNDER ÅRET

En arbetsgrupp inom styrelsen, med biträde från SBC, har sett över föreningens stadgar med sikte på modernisering och anpassning till nuvarande lagstiftning. Förslaget till nya stadgar godkändes av ordinarie föreningsstämma den 18 maj och av extra stämma den 13 september.

I början av året utsågs Per-Börje Bergqvist till föreningens externrevisor. Bergqvist avsåg sig uppdraget efter föreningsstämman, som uppdrog åt styrelsen att upphandla ny externrevisor. Senare under året utsågs BoRevision i Sverige AB till föreningens revisor.

Lantmäteriet har tilldelat varje lägenhet i fastigheten ett nytt lägenhetsnummer för statistiska ändamål. Styrelsen har informerat varje boende om respektive nummer och anslagit en förteckning över samtliga nummer på anslagstavlan. De tidigare lägenhetsnumren kommer också fortsättningsvis att användas i alla andra sammanhang än för statistik.

Den brandskyddskontroll som genomfördes under 2008 innehöll anmärkningar mot ett antal rökkanaler. Rökkanalerna i tre lägenheter (nr 7, 9 och 10) har renoverats och i en lägenhet (nr 21) har öppna spisen plomberats, varefter samtliga rökkanaler har godkänts.

Under våren 2009 installerade Team Guardab nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. Det har senare visat sig att de nya dörrarna har orsakat skador på den intilliggande väggen i flera lägenheter. Styrelsen har förhandlat med leverantören för att få rättelse men Team Guardab, som inledningsvis ställde sig positiv till föreningens krav, har ännu inte genomfört nödvändiga åtgärder.

Styrelsen har under året förberett en omläggning av skiffertaket. En projektledare engagerades för att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör. Projektledaren kunde emellertid inte fullfölja sitt uppdrag och takrenoveringen har därför måst senareläggas till 2011.

Problemen med ventilationen och värmen i vissa lägenheter har fortsatt under året. Driftia har vid olika tillfällen justerat inställningarna för fläkt och värmecentral. Driftia har också genomfört en undersökning av värmeproblemen på plan 5, och därefter fått i uppdrag att vidta åtgärder mot kallras vid balkongdörrarna i flera lägenheter.

Sophämtningen har tidvis inte fungerat tillfredsställande. Styrelsen har upprepade gånger gjort anmärkning till Trafikkontoret om utebliven hämtning och vid ett antal tillfällen har jour från Driftia tillkallats för att ta hand om överfylld sopkarusell och blockerat rör från sopnedkast. De boende har informerats om åtgärder för att minska problemen, bl.a. att förpacka soporna på ett hållbart sätt samt att undvika att slänga skrymmande förpackningar med hushållssoporna. Styrelsen har vidare turats om att bevaka hämtningen varje hämtningsdag (måndag, onsdag och fredag) för att utan dröjsmål kunna reagera när hämtningen uteblivit.

För att förbättra medlemmarnas möjlighet att utnyttja trädgården har föreningen inköpt en grill, ett antal trädgårdsfåtöljer, ett extrabord, två enklare partytält och en uppsättning dricksglas. Vidare har diskussioner inletts med en trädgårdsarkitekt om en plan för upprustning av trädgården. Ett cykelställ har placerats på gårdssidan för att avlasta cykelparkeringen framför huset.

Hyresavtalet för entrématta har sagts upp eftersom mattan inte byttes enligt överenskommelse och föreningen har i stället inköpt en matta. En ramp har installerats utanför entrén för att underlätta in- och utpassering med rullator.

#### HYRESLÄGENHETER

Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes från den 1 juli med 1,99 %, motsvarande den rekommenderade hyreshöjningen för privata hyresvärdar i Stockholms innerstad.

#### GARAGET, SKYDDSRUMMET OCH FÖRRÅDEN

Ett utrymme i garaget, tidigare parkeringsplats för motorcykel, har avdelats för uppställning av barnvagnar. Avgiften för bilparkering har höjts från 900 till 1000 kr/mån.

En ny garageport har installerats. Porten är försedd med kodlås och fjärrstyrd öppning. Vidare har rörelsedetektorer installerats för automatisk tändning av belysningen i garaget.

Styrelsen har under året valt att inte hyra ut skyddsrummet eftersom detta utrymme behöver utnyttjas av den entreprenör som utför omläggningen av skiffertaket.

#### INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL MEDLEMMARNA

För att förbättra kontakten med medlemmarna lanserades under våren föreningens egen hemsida på Internet. Vidare har en mejladress skapats – bigarratradet7@gmail.com – för kontakt med styrelsen.

Två nyhetsbrev skickades ut till samtliga boende.

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

Under första kvartalet 2011 såldes tre av föreningens 25 bostadsrätter.

Takreoveringen kommer att genomföras under 2011. Styrelsen har utsett Jan Thunell till föreningens kontaktperson och Mellansvenska Plåtkonsult till teknisk konsult. Projektet inleds med upphandling av entreprenör och de fysiska arbetena beräknas vara avslutade under hösten. En skada på fasaden mot gatan mellan våningsplan 4 och 5 kommer att repareras först när takreoveringen är klar eftersom den kan ha påverkats av vattenavrinningen vid takkanten.

Driftia kommer att vidta åtgärder mot källras vid balkongdörrarna i flera lägenheter på plan 5.

Stokab kommer i maj att utan kostnad installera anslutning till stadsnätet för bredband i fastigheten. Det ger möjlighet för föreningen att förse samtliga lägenheter med bredband, TV och IP-telefoni med betydligt högre kapacitet och till lägre kostnad än nuvarande ComHem-abonnemang. Avtalet med ComHem har därför sagts upp med verkan från årsskiftet 2011/2012. Ett fibernät kommer att installeras från Stokabs anslutning i värmecentralsrummet till varje lägenhet och styrelsen kommer att upphandla avtal med en operatör om leverans av bredband, TV och telefoni.

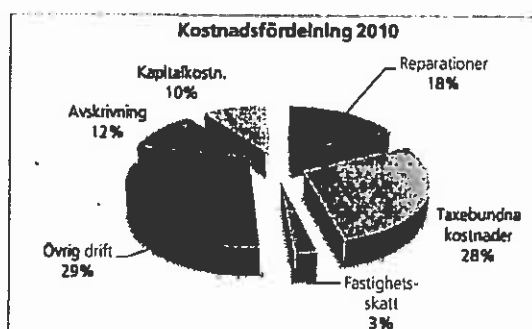
I garaget kommer en anordning att installeras som gör det möjligt att låsa fast barnvagnar. Vidare kommer ny belysning att installeras utanför garageporten. En ny plastmatta har lagts in i hissen. X

### Föreningens ekonomi

I slutet av 2009 förbättrades föreningens likviditet kraftigt genom upplåtelsen av en tidigare hyresrätt som bostadsrätt. Styrelsen gjorde därför en översyn av föreningens samlade ekonomi och fann att balansen mellan löpande utgifter och intäkter skulle medge en betydande sänkning av årsavgifterna. En sänkning med 33 % genomfördes därför från halvårsskiftet 2010.

Till följd av den ökade likviditeten blev det vidare möjligt att under 2011 lösa respektive förhandslösa föreningens samtliga lån. De större investeringar som för närvarande förutses – i första hand takrenoveringen – bedöms kunna bekostas genom den kvarvarande kassareserven.

Den tidigare fastighetsförsäkringen har sagts upp från årsskiftet 2010/2011 och en ny försäkring har tecknats med Dina Försäkringar. Kostnaden för fastighetsförsäkring har härigenom halverats. Dessutom innebär den nya försäkringen att medlemmarna inte längre behöver särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	782 kr
Årsavgifter	368 kr
Ränta och utdelning	7 kr
Räntebidrag	2 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	127 kr
Taxebundna kostnader	204 kr
Fastighetsskatt	18 kr
Övrig drift	212 kr
Avskrivningar	85 kr
Kapitalkostnader	73 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1757 kvm bostäder och 120 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	368	417	417	417
Lån/kvm bostadsrättsyta	788	1 782	1 341	1 344
Elkostnad/kvm totalyta	30	19	20	15
Värmekostnad/kvm totalyta	147	121	100	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	12	11	14

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

*Handwritten signature*

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	-550 178
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-851 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-6 617
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 408 429</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
att i ny räkning överförs

191 123  
**-1 217 306**

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

JK  
1

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	784 643	954 526
Övriga rörelseintäkter		2	0
		<u>784 645</u>	<u>954 526</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-226 280	-129 597
Reparationer		-151 155	-65 806
Periodiskt underhåll		-87 800	0
Taxebundna kostnader		-383 269	-348 020
Övriga driftskostnader		-56 345	-56 336
Fastighetskatt		-34 380	-34 232
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 794	-63 777
Personalkostnader		-53 871	-54 887
Avskrivningar		-159 515	-145 470
		<u>-1 214 409</u>	<u>-898 125</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-429 764</b>	<b>56 401</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		12 381	1 587
Räntekostnader		-136 584	-159 559
Räntebidrag		3 789	7 699
		<u>-120 414</u>	<u>-150 273</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-550 178</b>	<b>-93 872</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-310
		<u>0</u>	<u>-310</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-550 178</b>	<b>-94 182</b> <i>x</i>

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	8 124 516	8 278 303
Maskiner och inventarier	43 913	49 641
	<u>8 168 429</u>	<u>8 327 944</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 500	2 500
	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 170 929</b>	<b>8 330 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	43 977	43 887
Övriga fordringar	1 122	1 099
Förutbetalda kostnader	22 675	52 092
Upplupna räntebidrag	0	1 069
	<u>67 774</u>	<u>98 147</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	3 788 585	6 113 400
	<u>3 788 585</u>	<u>6 113 400</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 856 359</b>	<b>6 211 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 027 288</b>	<b>14 541 991</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 105 044	3 105 044
Upplåtelseavgifter		8 383 397	8 383 397
Fond för yttre underhåll	Not 7	201 319	194 702
		<u>11 689 760</u>	<u>11 683 143</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-858 251	-757 452
Årets resultat		-550 178	-94 182
		<u>-1 408 429</u>	<u>-851 634</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 281 332</b>	<b>10 831 510</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 331 460	3 335 200
		<u>1 331 460</u>	<u>3 335 200</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	147 344	10 464
Leverantörsskulder		59 131	68 103
Övriga kortfristiga skulder		0	21 991
Upplupna kostnader	Not 9	56 824	52 169
Förutbetalda avgifter och hyror		151 197	222 554
		<u>414 496</u>	<u>375 281</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 027 288</b>	<b>14 541 991</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	3 000 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	inga

*K7 JK*

**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:

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	4,0%	4,0%
Port/säkerhetsdörr	5,0%	5,0%
Stambyte	1,5%	1,5%
Inventarier	10,0%	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.

	2010	2009
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSVIGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	690 783	783 297
Hysesintäkter	93 860	171 229
	<u>784 643</u>	<u>954 526</u>

	2010	2009
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	79 654	33 336
Fastighetsskötsel enl beställn	0	11 315
Fastighetsskötsel gård entrepr	3 036	0
Fastighetsskötsel gård beställ	14 623	0
Städning entreprenad	28 130	26 948
Städning enligt beställning	9 108	4 988
Mattvätt/Hyrmattor	2 074	3 375
OVK Obl. Ventilationskontroll	76 250	0
Hissbesiktning	1 335	4 283
Myndighetstillsyn	4 750	16 200
Gård	2 091	4 853
Serviceavtal	2 200	11 005
Förbrukningsmateriel	3 029	13 296
	<u>226 280</u>	<u>129 597</u>

<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	0	22 375
Gemensamma utrymmen	0	3 166
Tvättstuga	813	0
Sophantering/österwinning	0	3 425
Entré/trapphus	0	6 125
Lås	16 166	5 564
VVS	36 842	0
Elinstallationer	6 500	0
Hiss	12 767	15 527
Tak	25 481	0
Mark/gård/utemiljö	11 586	9 624
Garage/parkering	41 000	0
	<u>151 155</u>	<u>65 806</u>
 <b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	87 800	0
	<u>87 800</u>	<u>0</u>
 <b>Taxebundna kostnader</b>		
El	56 941	36 497
Gas	0	19 147
Värme	276 373	226 262
Vatten	16 452	22 264
Sophämtning/renhållning	31 100	39 232
Grovsopor	2 403	4 618
	<u>383 269</u>	<u>348 020</u>
 <b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	33 068	33 344
Kabel-TV	23 277	22 992
	<u>56 345</u>	<u>56 336</u>
 <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 380</b>	<b>34 232</b>
 <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hysesförluster	2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	2 500	11 500
Föreningskostnader	3 131	487
Styrelseomkostnader	340	475
Fritids och Trivselkostnader	3 915	0
Förvaltningsarvode	44 304	44 304
Förvaltningsarvoden övriga	1 279	1 837
Administration	-155	1 224
Medlemsavgift SBC ek för	4 230	3 950
	<u>61 794</u>	<u>63 777</u>
 <b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 <b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	43 700	43 780
Sociala kostnader	10 171	11 107
	<u>53 871</u>	<u>54 887</u>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	33 086	33 086
Förbättringar	120 701	106 656
Inventarier	5 728	5 728
	<u>159 515</u>	<u>145 470</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 214 409</b>	<b>898 125</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 375 314	9 532 614
Nyanskaffningar	0	842 700
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>10 375 314</u>	<u>10 375 314</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 097 011	-1 957 269
Årets avskrivningar enligt plan	-153 787	-139 742
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-2 250 798</u>	<u>-2 097 011</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 124 516</b>	<b>8 278 303</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 815 043	1 815 043
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 845 000	11 636 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	14 400 000
	<u>33 445 000</u>	<u>26 036 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	33 200 000	26 036 000
Lokaler	245 000	0
	<u>33 445 000</u>	<u>26 036 000</u>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	57 278	57 278
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>57 278</u>	<u>57 278</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 637	-1 909
Årets avskrivningar enligt plan	-5 728	-5 728
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-13 365</u>	<u>-7 637</u>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<u>43 913</u>	<u>49 641</u>

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	16 628	33 068
Kabel Tv	6 047	5 748
SBC Faktura	0	11 076
Serviceavtal	0	2 200
	<u>22 675</u>	<u>52 092</u>

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 105 044	0	0	3 105 044
Upplåtelseavgifter	8 383 397	0	0	8 383 397
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	201 319	6 617	0	194 702
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>11 689 760</u>	<u>6 617</u>	<u>0</u>	<u>11 683 143</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-858 251	-6 617	-94 182	-757 452
Årets resultat	-550 178	-550 178	94 182	-94 182
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<u>-1 408 429</u>	<u>-556 795</u>	<u>0</u>	<u>-851 634</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 281 332</b>	<b>-550 178</b>	<b>0</b>	<b>10 831 510</b>


Not 7	2010	2009
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	194 702	188 085
Reservering enligt stadgar	6 617	6 617
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>201 319</u>	<u>194 702</u>


Not 8	Räntesats	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Handelsbanken Hypotek	10,450 %	0	160 062	Avslutad lån
Stadshypotek AB	4,410 %	120 429	131 438	2014-04-30
Stadshypotek AB	4,050 %	0	71 164	Avslutad lån
Stadshypotek AB	5,980 %	0	500 000	Avslutad lån
Stadshypotek AB	3,880 %	0	500 000	Avslutad lån
Stadshypotek AB	3,880 %	0	500 000	Avslutad lån
Stadshypotek AB	2,630 %	137 625	149 250	2011-04-30
Stadshypotek AB	6,380 %	443 750	493 750	9999-12-31
Stadshypotek AB	4,760 %	277 500	300 000	2019-03-01
Stadshypotek AB	5,020 %	499 500	540 000	2019-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>1 478 804</u>	<u>3 345 664</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-147 344</u>	<u>-10 464</u>	
		<b>1 331 460</b>	<b>3 335 200</b>	

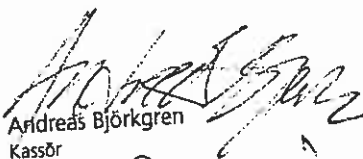
*Handwritten signature*

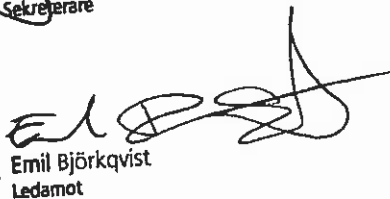
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 9</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	5 256	3 157
Värme	41 620	28 950
Ränta	5 356	14 248
Grovsopor	2 403	2 309
Vatten	0	3 505
Fastighetsskötsel	2 189	0
	<u>56 824</u>	<u>52 169</u>

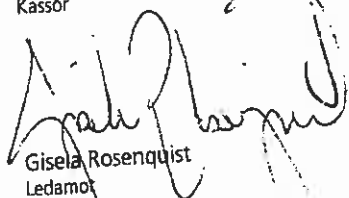
STOCKHOLM den 28/3 2011

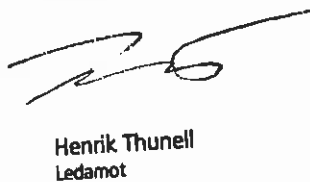
  
Sara Claesson  
Ordförande

  
Lennart Göransson  
Sekreterare

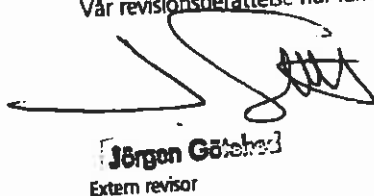
  
Andreas Björkgren  
Kassör

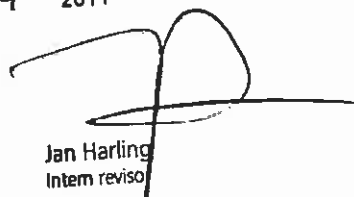
  
Emil Björkvist  
Ledamot

  
Gisela Rosenquist  
Ledamot

  
Henrik Thunell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2011

  
Jörgen Götsch  
Extern revisor

  
Jan Harling  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7  
Organisationsnummer 716417-5882

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för räkenskapsåret 2010. 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 de 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 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Av förvaltningsberättelsen framgår att undertecknad revisor från BoRevision inte är vald av stämman, utan har utfört granskningen på uppdrag från styrelsen.*

*Av förvaltningsberättelsen framgår också att en väsentlig sänkning av avgiften genomfördes under 2010, vilket möjliggjordes av god likviditet, men har medfört ett redovisat underskott för räkenskapsåret. Även budget för 2011 visar underskott. Om intäkter ska täcka föreningens kostnader inklusive avsättning för framtida underhåll krävs att avgiften höjs.*

Stockholm den 29 april 2011

  
Jan Harling  
Av föreningen vald revisor

  
Jörgen Götehed  
BoRevision

BUDGET	Budget 2011	Utfall 2010	Budget 2010
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	586 500	690 783	827 240
Hyror bostäder	48 500	47 460	47 000
Hyror lokaler	0	2 000	12 000
Hyror garage	48 500	44 400	43 200
Öresutjämning	0	2	0
	<b>683 500</b>	<b>784 645</b>	<b>929 440</b>
 <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-28 900	-79 654	-28 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-40 000	0	-39 375
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	-3 036	0
Fastighetsskötsel gård beställ	-15 000	-14 623	0
Städning entreprenad	-35 000	-28 130	-26 700
Städning enligt beställning	-5 000	-9 108	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-2 074	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-76 250	0
Hissbesiktning	-1 300	-1 335	-1 300
Myndighetstillsyn	-5 000	-4 750	0
Gård	-20 000	-2 091	-5 000
Serviceavtal	-21 700	-2 200	-21 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 029	-1 000
	<b>-176 900</b>	<b>-226 280</b>	<b>-131 375</b>
 <b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-175 000
Tvättstuga	0	-813	0
Lås	0	-16 166	0
VVS	0	-36 842	0
Elinstallationer	0	-6 500	0
Hiss	0	-12 767	0
Tak	0	-25 481	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 586	0
Garage/parkering	0	-41 000	0
	<b>-50 000</b>	<b>-151 155</b>	<b>-175 000</b>
 <b>Periodiskt underhåll</b>			
Ventilation	0	-87 800	0
	<b>0</b>	<b>-87 800</b>	<b>0</b>
 <b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-56 941	-37 400
Värme	-200 000	-276 373	-193 000
Vatten	-23 000	-16 452	-21 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-31 100	-33 000
Grovsopor	-4 700	-2 403	-4 500
	<b>-302 700</b>	<b>-383 269</b>	<b>-288 900</b>
 <b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-17 000	-33 068	-33 000
Kabel-TV	-24 200	-23 277	-23 500
	<b>-41 200</b>	<b>-56 345</b>	<b>-56 500</b>



**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 600	-34 375	-35 600
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 272	0
	<b>-35 600</b>	<b>-33 103</b>	<b>-35 600</b>

**Administrativa kostnader**

Hysesförluster	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-2 500	-11 500
Föreningskostnader	0	-3 131	0
Styrelseomkostnader	0	-340	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-3 915	0
Förvaltningsarvode	-47 400	-44 304	-46 000
Förvaltningsarvodena övriga	-2 000	-1 279	-2 000
Administration	-1 500	155	-4 000
Konsultarvode	-50 000	0	0
Medlemsavgift SBC ek för	-4 000	-4 230	-4 000
	<b>-119 900</b>	<b>-61 794</b>	<b>-67 500</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-47 080	-42 700	-42 800
Revisionsarvode arvoderad	-1 100	-1 000	-1 000
Arbetsglvaravgifter	-14 500	-10 171	-13 000
	<b>-62 680</b>	<b>-53 871</b>	<b>-56 800</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-68 000	-33 086	-33 000
Förbättringar	-120 700	-120 701	-78 600
Inventarier	-5 800	-5 728	-5 800
	<b>-194 500</b>	<b>-159 515</b>	<b>-117 400</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-983 480                      -1 213 132                      -929 075**

**RÖRELSERESULTAT**

**-299 980                      -428 487                      365**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	9 000	12 266	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	23	0
Låneräntor	0	-136 584	-130 000
Räntebidrag	0	3 789	9 700
	<b>9 000</b>	<b>-120 414</b>	<b>-118 800</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-290 980                      -548 901                      -118 435**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt	-4 200	0	-420
	<b>-4 200</b>	<b>0</b>	<b>-420</b>

**RESULTAT**

**-295 180                      -548 901                      -118 855**