

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| BIGARRÅTRÄDET 7 | 1982 | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad via Dina försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

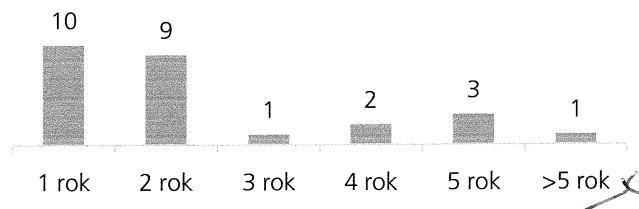
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1932.

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 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



ms fe
25
JR
2

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

| Gemensamhetsanläggning | Kommentar |
|------------------------|--|
| Övrigt | Tvättstuga, garage, styrelsekontor, skyddsrum, vindsförråd och källarförråd. |

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|-------------------------|-------------|---|
| Takreovering | 2011 | Total omläggning av skiffertaket, ny underlagspapp, reparationer av takfönster och plåtdetaljer |
| Garageport | 2010 | Ny garageport med kodlås och fjärrstyrd öppning |
| Säkerhetsdörrar | 2009 | Nya dörrar och lås till alla lägenheter samt nya lås till ytterportar, samt vinds- och källardörrar |
| Målning av fönster | 2007 | Enklare underhåll av yttre fönsterbågar |
| Ny fjärrvärmecentral | 2007 | |
| Omläggning av tak | 2003 | Del av skiffertak omlagt med plåt |
| Rörstambyte | 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


| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--|
| Internetleverantör | ComHem AB. Medlemmarna tecknar själva avtal i mån av intresse. |
| Teknisk förvaltning | Driftia. |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| KabelTV | ComHem AB |
| Städning | Sven Heimer Städ |

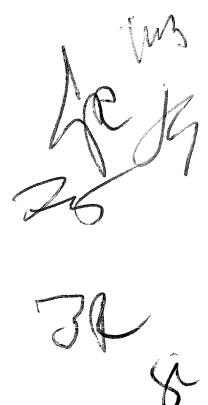
Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|-------------|
| Sara Claesson | Ordförande |
| Lennart Göranson | Sekreterare |
| Jonas Ranneby | Kassör |
| Henrik Thunell | Ledamot |
| Monica Bengtsson | Ledamot |
| Gisela Rosenquist | Ledamot |

| | |
|-------------|-----------|
| Sara Florén | Suppleant |
| Otto Donner | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Claesson, Lennart Göranson, Henrik Thunell, Gisela Rosenquist, Monica Bengtsson, Jonas Ranneby, Otto Donner och Sara Florén

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|----------------|
| Jörgen Götehed | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Jan Harling | Ordinarie Intern | Intern revisor |
| Fredrik Jönsson | Suppleant Intern | Intern revisor |

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Eva Dahlqvist | Sammanställande |
| Emil Björkqvist | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:


Under 2011 såldes sex av föreningens 25 bostadsrätter.

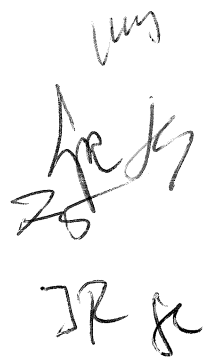
De nya säkerhetsdörrar som installerades under våren 2009 har orsakat skador på den intilliggande väggen i flera lägenheter. Styrelsen har förhandlat med leverantören Team Guardab för att få rättelse men företaget, som inledningsvis ställde sig positivt till föreningens krav, har ännu inte genomfört nödvändiga åtgärder. Några av låsen i de nya dörrarna har inte fungerat tillfredsställande och tillverkaren Assa har därför gett föreningen tre utbyteslås utan kostnad.

En totalrenovering av taket har genomförts under året. Arbetet har bl.a. inneburit en omläggning av skiffertaket, ny underlagspapp och vissa reparationer av plåtdetaljer och takfönster. En styrgrupp inom styrelsen har ansvarat för projektet och den löpande projektledningen har utförts av en särskilt engagerad kontaktperson, Jan Thunell. Upphandlingen av entreprenör administrerades av Mellansvenska Plåtkonsult AB och renoveringsuppdraget gick till Takskifferspecialisten AB. Den totala kostnaden för takrenoveringen uppgick till ca 1,95 mkr, vilket var betydligt högre än den uppskattning som gjordes när projektet inleddes.

Problemen med ventilationen och värmen i vissa lägenheter har fortsatt under året. Driftia har vid olika tillfällen justerat inställningarna för fläkt och värmecentral. Peter Olofsson har biträtt styrelsen med en genomgång av ventilationsproblemen. Den viktigaste av de åtgärder som han rekommenderar är att se över styrsystemet för fläkten. Styrelsen har uppdragit åt föreningens nya tekniska förvaltare Renab att vidta nödvändiga åtgärder.

Styrelsen har undersökt olika aspekter av den offert på ny bredbands-, telefoni- och TV-lösning som Bredbandsbolaget lämnat. En enkät har gjorts bland medlemmarna om intresset för höghastighetsinternet och avtalet med ComHem har förlängts till februari 2013.

Styrelsen har under året sagt upp avtalen avseende ekonomisk förvaltning (SBC), teknisk förvaltning (Driftia) och städning (Sven Heimer Städ) per utgången av 2011 samt upphandlat nya utförare av dessa tjänster. 



Sophämtningen, som tidigare inte fungerade tillfredsställande, förbättrades under början av året. Trafikkontoret har gett föreningen ekonomisk kompensation för merkostnader till följd av utebliven hämtning.

HYRESLÄGENHETER

Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes från den 1 juli med 3,05 %, motsvarande den rekommenderade hyreshöjningen för privata hyresvärdar i Stockholms innerstad.
Ett nytt kylskåp har installerats i hyreslägenheten som ersättning för ett som slutat fungera.

GARAGET, SKYDDSRUMMET OCH FÖRRÅDEN

Avgiften för bilparkering har höjts från den 1 juli med 3,05 % till 1031 kr/mån.
Installationen av ny garageport har avslutats genom att porten har målats utvändigt.
En anordning för fastlåsnings av parkerade barnvagnar har installerats i garaget.
Styrelsen har under året valt att inte hyra ut skyddsrummet eftersom detta utrymme utnyttjades av den entreprenör som utförde takrenoveringen.

INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL MEDLEMMARNA

Ett nyhetsbrev skickades ut till samtliga boende. Vidare har styrelsen avslutat arbetet med trivselregler och distribuerat dem till samtliga gamla och nya medlemmar.

E-post har i ökad utsträckning utnyttjats för medlemsinformation, både till och från styrelsen. Medlemmarna har också fått tillgång till information om föreningen och fastigheten genom föreningens webbplats.

En ändrad ordning för bokning av tvättid har införts för att få ett bättre utnyttjande av den tillgängliga tiden. Den nya modellen innebär att dagen delas upp i tre femtimmarspass.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Från och med 2012 har föreningen ny ekonomisk förvaltare (UBC) och ny teknisk förvaltare (Renab). Renab svarar också för städningen av fastigheten.

Då föreningen sagt upp avtalet med SBC har föreningen lanserat en ny webbplats med adressen www.bigarratradet7.se

De fysiska arbetena med takrenoveringen slutfördes under 2011 och styrelsen kommer att göra en avstämning av det tekniska och ekonomiska utfallet under början av 2012.


En obligatorisk radonmätning kommer att genomföras under första halvåret 2012.

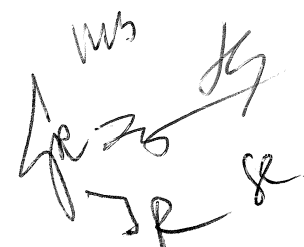
En höjning av årsavgifterna genomförs fr.o.m. andra kvartalet 2012.

Styrelsen kommer att fortsätta att överväga installationen av ett fastighetsnät som utnyttjar Stokabs anslutning till stadsnätet för bredband. Ett sådant fastighetsnät kan genom avtal med en operatör ge anslutning till bredband upp till 100 Mbit/s, TV och IP-telefoni.

Föreningens ekonomi

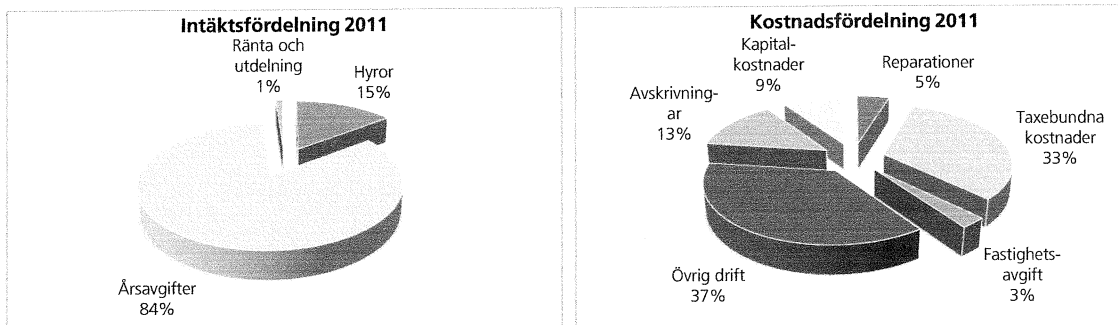
Under 2010 sänktes årsavgifterna med 33 % till följd av en betydande förbättring av föreningens likviditet. Samtliga lån kunde förhandslösas och den återstående kassareserven bedömdes vara tillräcklig för den kommande takrenoveringen. Den ekonomiska utvecklingen under 2011 blev emellertid mindre gynnsam än väntat. Kostnaden för takrenoveringen blev betydligt högre än beräknat och värmekostnaderna ökade kraftigt under de kalla vintrarna 2010 och 2011. För att inte äventyra föreningens ekonomi har styrelsen därför beslutat höja årsavgifterna med 40 % från den 1 april 2012. Efter höjningen ligger nivån på avgifterna fortfarande något under den som gällde före sänkningen 2010. Styrelsen kommer under 2012 att intensifiera sin uppföljning av kostnadsutvecklingen. Arbetet kommer att inriktas på att finna besparingar när det gäller löpande kostnader, bl.a. värmekostnaderna.

Den nya fastighetsförsäkringen hos Dina Försäkringar har gällt från början av 2011. Kostnaden för fastighetsförsäkring har härigenom halverats och medlemmarna behöver inte längre särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. 



Handwritten notes and signatures, including the initials 'WS' and 'JR'.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1757 kvm bostäder och 120 kvm lokaler

| Nyckeltal | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|------|------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 295 | 368 | 417 | 417 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 0 | 788 | 1 782 | 1 341 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 33 | 30 | 19 | 20 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 149 | 147 | 121 | 100 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 13 | 9 | 12 | 11 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 60 | 73 | 85 | 63 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -536 057 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -1 217 306 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -33 445 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -1 786 808 |


Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 786 808**

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

Handwritten signatures and initials, including 'MS', 'JG', 'JR', and 'JR & C'.

| RESULTATRÄKNING | | 2011 | 2010 |
|---|-------|-------------------|------------------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 651 680 | 784 643 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 | 2 |
| | | 651 683 | 784 645 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -125 857 | -226 280 |
| Reparationer | | -57 612 | -151 155 |
| Periodiskt underhåll | | 0 | -87 800 |
| Taxebundna kostnader | | -389 842 | -383 269 |
| Övriga driftskostnader | | -41 153 | -56 345 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -35 000 | -34 380 |
| Justerad fastighetsskatt tax 2011 | | 1 277 | 0 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -101 777 | -61 794 |
| Personalkostnader | | -173 279 | -53 871 |
| Avskrivningar | | -159 515 | -159 515 |
| | | -1 082 758 | -1 214 409 |
| RÖRELSERESULTAT | | -431 075 | -429 764 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 7 529 | 12 381 |
| Räntekostnader | | -113 123 | -136 584 |
| Räntebidrag | | 611 | 3 789 |
| | | -104 983 | -120 414 |
| ÅRETS RESULTAT | | -536 057 | -550 178 X |

ms

 JP

| BALANSRÄKNING | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 7 970 729 | 8 124 516 |
| Pågående byggnation | Not 4 1 763 080 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 38 185 | 43 913 |
| | 9 771 994 | 8 168 429 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats SBC | 2 500 | 2 500 |
| | 2 500 | 2 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 9 774 494 | 8 170 929 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 624 | 0 |
| Skattefordringar | 44 629 | 43 977 |
| Övriga fordringar | 404 | 1 122 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 26 002 | 22 675 |
| | 71 659 | 67 774 |
| KASSA OCH BANK | | |
| SBC klientmedel i SHB | 306 556 | 3 788 585 |
| Avräkningskonto förvaltare | 105 317 | 0 |
| | 411 873 | 3 788 585 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 483 532 | 3 856 359 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 10 258 026 | 12 027 288 |

ms
 He dg
 JS
 JS

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 3 105 044 | 3 105 044 |
| Upplåtelseavgifter | | 8 383 397 | 8 383 397 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 16 813 | 201 319 |
| | | 11 505 254 | 11 689 760 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 250 751 | -858 251 |
| Årets resultat | | -536 057 | -550 178 |
| | | -1 786 808 | -1 408 429 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 9 745 274 | 10 281 332 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 0 | 1 331 460 |
| | | 0 | 1 331 460 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 0 | 147 344 |
| Leverantörsskulder | | 290 766 | 59 131 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 116 047 | 56 824 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 105 939 | 151 197 |
| | | 512 752 | 414 496 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 10 258 026 | 12 027 288 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 3 360 000 | 3 360 000 |
| 20111231 | | | |
| Samtliga lån är lösta 2012 | | | |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

WMJ
JPR KS
26
RJR

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 alternativt år tillämpas.

| | 2011 | 2010 |
|----------------------|-------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,5% | 1,5% |
| Värmeanläggning | 4,0% | 4,0% |
| Ventilation | | |
| Port/säkerhetsdörr | 5,0% | 5,0% |
| Stambyte | 1,5% | 1,5% |
| Kabel-TV | | |
| 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.

| Not 1 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 554 284 | 690 783 |
| Hysesintäkter | 97 396 | 93 860 |
| | 651 680 | 784 643 |

| Not 2 | 2011 | 2010 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 42 124 | 79 654 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 31 769 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård entrepr | 12 425 | 3 036 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 0 | 14 623 |
| Städning entreprenad | 30 073 | 28 130 |
| Städning enligt beställning | 0 | 9 108 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 0 | 2 074 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 76 250 |
| Hissbesiktning | 4 814 | 1 335 |
| Myndighetstillsyn | 2 325 | 4 750 |
| Gård | 987 | 2 091 |
| Serviceavtal | 0 | 2 200 |
| Förbrukningsmateriel | 1 340 | 3 029 |
| | 125 857 | 226 280 |

11/3
 [Handwritten signatures and initials]

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 9 808 | 0 |
| Hyseslägenheter | 7 669 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | 813 |
| Lås | 4 152 | 16 166 |
| VVS | 450 | 36 842 |
| Värmeanläggning/undercentral | 15 794 | 0 |
| Elinstallationer | 4 103 | 6 500 |
| Hiss | 12 274 | 12 767 |
| Tak | 0 | 25 481 |
| Mark/gård/utemiljö | 3 363 | 11 586 |
| Garage/parkering | 0 | 41 000 |
| | 57 612 | 151 155 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Ventilation | 0 | 87 800 |
| | 0 | 87 800 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 61 626 | 56 941 |
| Värme | 279 596 | 276 373 |
| Vatten | 23 936 | 16 452 |
| Sophämtning/renhållning | 24 684 | 31 100 |
| Grovsopor | 0 | 2 403 |
| | 389 842 | 383 269 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 16 628 | 33 068 |
| Kabel-TV | 24 525 | 23 277 |
| | 41 153 | 56 345 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | | |
| Justerad fastighetsskatt tax 2011 | 35 000 | 34 380 |
| | -1 277 | 0 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 747 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | 2 250 |
| Revisionsarvode extern revisor | 13 750 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor 2010 | 13 750 | 2 500 |
| Föreningskostnader | 3 329 | 3 131 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 340 |
| Fritids och Trivselkostnader | 1 129 | 3 915 |
| Förvaltningsarvode | 44 814 | 44 304 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 6 194 | 1 279 |
| Administration | 13 834 | -155 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 230 | 4 230 |
| | 101 777 | 61 794 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft anställd personal | | |

ms
 Jc Jg
 ZG
 Jc Jg

Följande ersättningar har utgått

| | | | |
|----------------------------|-----------|----------------|---------------|
| Styrelse | 2011/2012 | 47 080 | 43 700 |
| Styrelse och internrevisor | 2010/2011 | 52998 | |
| Löner | | 42 340 | 0 |
| Sociala kostnader | 2011/2012 | 15 040 | 10 171 |
| Sociala kostnader | 2010/2011 | 15 821 | |
| | | 173 279 | 53 871 |

2011 **2010**

Avskrivningar

| | | | |
|---------------|--|----------------|----------------|
| Byggnad | | 33 086 | 33 086 |
| Förbättringar | | 120 701 | 120 701 |
| Inventarier | | 5 728 | 5 728 |
| | | 159 515 | 159 515 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 082 758 **1 214 409**

Not 3

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

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | 10 375 314 | 10 375 314 |
| Utgående anskaffningsvärde | | 10 375 314 | 10 375 314 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | -2 250 798 | -2 097 011 |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -153 787 | -153 787 |
| Utgående avskrivning enligt plan | | -2 404 585 | -2 250 798 |

Planenligt restvärde vid årets slut

7 970 729 **8 124 516**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 1 815 043 1 815 043

Taxeringsvärde

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | | 13 845 000 | 13 845 000 |
| Taxeringsvärde mark | | 19 600 000 | 19 600 000 |
| | | 33 445 000 | 33 445 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | | |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| Bostäder | | 33 200 000 | 33 200 000 |
| Lokaler | | 245 000 | 245 000 |
| | | 33 445 000 | 33 445 000 |

Not 4

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

PÅGÅENDE BYGGNATION

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|----------|
| Pågående om- och tillbyggnad | | 1 763 080 | 0 |
| Aktiveras januari 2012 | | 1 763 080 | 0 |

MS
APR 25
JR

| Not 5 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 57 278 | 57 278 |
| Utgående anskaffningsvärde | 57 278 | 57 278 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -13 365 | -7 637 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -5 728 | -5 728 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -19 093 | -13 365 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 38 185 | 43 913 |

| Not 6 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 19 756 | 16 628 |
| Kabel Tv | 6 246 | 6 047 |
| | 26 002 | 22 675 |

| Not 7 | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | | | |
|---|--|-----------------------|--|-------------------------|
| 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 | 3 105 044 | 0 | 0 | 3 105 044 |
| Upplåtelseavgifter | 8 383 397 | 0 | 0 | 8 383 397 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 43 641 | 33445 | -191 123 | 201 319 |
| Summa bundet eget kapital | 11 532 082 | 33 455 | -191 123 | 11 689 760 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 250 751 | 157 678 | -550 178 | -858 251 |
| Årets resultat | -536 057 | -536 057 | 550 178 | -550 178 |
| Summa ansamlad förlust | -1 786 808 | -378 379 | 0 | -1 408 429 |
| Summa eget kapital | 9 745 274 | -344 934 | -191 123 | 10 281 332 |

| Not 8 | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 201 319 | 194 702 |
| Reservering enligt stadgar | 6 617 | 6 617 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -191 123 | 0 |
| Vid årets slut | 16 813 | 201 319 |

ms
 AR JS
 ZS
 se JA

| Not 9 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2011-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 | ändringsdag |
| Stadshypotek AB | | 0 | 120 429 | Avslutat lån |
| Stadshypotek AB | | 0 | 137 625 | Avslutat lån |
| Stadshypotek AB | | 0 | 277 500 | Avslutat lån |
| Stadshypotek AB | | 0 | 443 750 | Avslutat lån |
| Stadshypotek AB | | 0 | 499 500 | Avslutat lån |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 0 | 1 478 804 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | -147 344 | |
| | | 0 | 1 331 460 | |

11/3
He Jy
20
se 28

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER


| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------|
| El | 4 959 | 5 256 |
| Värme | 33 431 | 41 620 |
| Sophämtning | 2 371 | 2 403 |
| Grovsopor | 2 325 | 5 356 |
| Vatten | 13 750 | 0 |
| Fastighetskötsel | 12 548 | 2 189 |
| Arbetsgivaravgifter | 4 323 | 0 |
| Lön | 42 340 | 0 |
| | 116 047 | 56 824 |

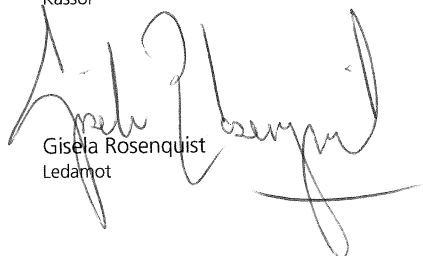
STOCKHOLM den 315 2012


Sara Claesson
Ordförande


Lennart Göranson
Sekreterare


Jonas Ranneby
Kassör

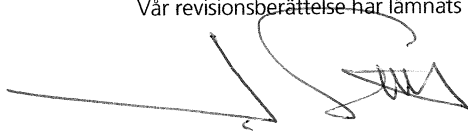

Monica Bengtsson
Ledamot



Gisela Rosenquist
Ledamot

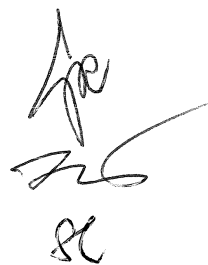

Henrik Thunell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

415 2012


Jörgen Götehed
Extern revisor


Jan Harling
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7
Organisationsnummer 716417-5882

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2012



Jörgen Götehed

BoRevision



Jan Harling