



Årsredovisning

för

Brf Bigarråträdet 7

716417-5882

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 7, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 33 445 000 kronor varav markvärdet uppgick till 19 600 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 13 845 000 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 kabel-Tv.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2012 36 medlemmar fördelade på 25 lägenheter.

Årsavgifterna höjdes 40 % den 1 april 2012. Den genomsnittliga avgiften 2012 var 419 kronor per kvm.

Under året har 4 (6) överlåtelser skett. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Taket som renoverades under 2011 har under år 2012 besiktigats av Takskifferspecialisten och svensk plåtkonsult. Enligt besiktningsprotokollet är allt åtgärdat och garantitiden gäller t.o.m. 2016-09-28.

Ett läckage från ett äldre avloppsrör har orsakat vattenskador på vind och i lägenhet. Renab fick i uppgift att åtgärda/byta ut röret.

Styrelsen har beslutat om att låta Ownit installera ett fastighetsnät. Ownit utnyttjar Stokabs anslutning till stadsnätet för bredband. Fastighetsnätet ger anslutning till bredband med upp till 100 Mbit/s samt TV och IP-telefoni.

En obligatorisk radonmätning har genomförts under det första halvåret. Medelvärde per år ska inte överstiga 200 Bq/m³. Det uppmätta värdet i de utvalda lägenheterna låg på 30 Bq/m³.

Sotning har utförts av Sweep AB under maj månad.

Service av värmeanläggningen har utförts av Schneider utan anmärkning.

Från och med 2012 har föreningen ny ekonomisk förvaltare (UBC) och ny teknisk förvaltare (Renab). Renab svarar också för städningen av fastigheten. Avtalet med städningen sades upp efter sommaren då inte alla åtgärder som angetts i avtalet utförts. Efter att Renab förbättrat utförandet, förnyade styrelsen avtalet.

EKONOMI

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 40 % från den 1 april 2012. Efter höjningen ligger nivån på avgifterna fortfarande något under den som gällde före sänkningen 2010.

Under året har föreningen tagit ett lån på 300 000 kronor hos Handelsbanken för att täcka upp för utgifter innan avgiftshöjningen genomfördes.

Föreningen är sedan år 2011 ansluten till fastighetsförsäkringen hos Dina Försäkringar. Kostnaden för fastighetsförsäkring har därigenom halverats och medlemmarna behöver inte längre särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

HYRESLÄGENHETER

Hyran för föreningens hyreslägenhet höjdes 1 juli med 3,29 %, 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 1 065 kr/mån.

Styrelsen har under året hyrt ut skyddsrummet till en medlem under perioden 17 februari – 30 april, till en total kostnad på 3 875 kronor.

En bortforsling av grovavfall i allmänna utrymmen har utförts av styrelsen.

INFORMATION FRÅN STYRELSEN TILL MEDLEMMARNA

Ett nyhetsbrev skickades ut till samtliga boende.

E-postadressen bigarratradet7@gmail.com 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 www.bigarratradet7.se.

Föreningens fönster är i behov av renovering. Offerter har begärts in från Tumba glas, Elite fönster och Nyléns bygg.

Avtalet med ComHem har sagts upp från och med mars 2013 med anledning av ny installation av Ownit.

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 förhandlat med leverantören Team Guardab utan resultat. Styrelsen har därefter tagit beslut om att installera dörrbromsar på en lägenhetsdörr under en testperiod. Om utfallet blir positivt övervägs att alla lägenhetsdörrar kommer att förses med dörrbroms innan renovering för att förhindra uppkomst av nya skador.

Föreningen har låtit WMP Balkong hålla ett informationsmöte med anledning av eventuellt balkongbygge.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Lån/kvm bostadsrättsyta vid årets utgång kr	174	0	788	1 782	1 341
Elkostnad/kvm totalyta	29	33	30	19	20
Värmekostnad/kvm totalyta	170	149	147	121	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	13	9	12	11
Kapitalkostnader/kvm totalyta	5	60	73	85	63
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	419	322	368	417	417

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-24 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ordförande
Gisela Rosenquist	Sekreterare
Jonas Ranneby	Kassör
Otto Donner	Ledamot
Petronella Panérus	Suppleant
Åsa Helgesson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

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	-1 786 808
årets förlust	- 197 161
	-1 983 969

behandlas så att


till yttre fonden reserveras	33 445
i ny räkning överföres	-2 017 414
	-1 983 969

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		720 557	554 284
Hysesintäkter	1	103 362	97 396
Övriga intäkter		0	4
Summa nettoomsättning		823 919	651 684
KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-46 625	-62 426
Taxebundna kostnader	3	-425 661	-389 842
Driftskostnader	4	-141 512	-162 196
Administrationskostnader	5	-89 135	-102 987
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsättningar	6	-68 438	-172 069
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-36 575	-33 723
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-807 946	-923 243
Avskrivning byggnad	7	-198 615	-153 787
Avskrivning övrigt	8	-5 728	-5 728
Summa avskrivningar		-204 343	-159 515
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-188 370	-431 074
Ränteintäkter		815	7 529
Räntekostnader		-9 606	-113 123
Räntebidrag		0	611
Summa kapitalnetto		-8 791	-104 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 161	-536 057
ÅRETS RESULTAT		-197 161	-536 057

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	7 750 151	6 155 686
Mark		1 815 043	1 815 043
Pågående arbete	9	0	1 763 080
Inventarier och maskiner	8	32 457	38 185
Summa materiella anläggningstillgångar		9 597 651	9 771 994
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		0	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 500
Summa anläggningstillgångar		9 597 651	9 774 494
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	624
Skattefordringar	10	94 922	44 629
Skattekonto		1 206	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 418	26 002
Avräkningskonto förvaltare		278 812	105 317
Summa kortfristiga fordringar		416 358	176 976
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	306 556
Summa kassa och bank		0	306 556
Summa omsättningstillgångar		416 358	483 532
SUMMA TILLGÅNGAR		10 014 009	10 258 026

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 105 044	3 105 044
Upplåtelseavgift		8 383 397	8 383 397
Föreningens fond för yttre underhåll		43 641	43 641
Summa bundet eget kapital		11 532 082	11 532 082
<u>Balanserad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 786 808	-1 250 751
Årets resultat		-197 161	-536 057
Summa fritt eget kapital		-1 983 969	-1 786 808
Summa eget kapital		9 548 113	9 745 274
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		300 000	0
Summa långfristiga skulder		300 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 573	290 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	136 323	221 986
Summa kortfristiga skulder		165 896	512 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 014 009	10 258 026
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		543 000	0
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.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad förlust till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

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

1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkt bostad	49 392	48 660
Hyresintäkter, lokaler	3 875	0
Hyresintäkter, garage	50 095	48 736
	103 362	97 396

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Underhåll fastighet, samlingskonto	23 036	9 808
Reparationer hiss	1 813	12 274
Hiss, service	8 959	4 814
Reparation tvättstuga	4 428	0
Trädgårdskostnader	0	3 363
Reparation tak	3 250	0
Sotning/rensn av kanaler plan	5 139	0
Reparation värme	0	15 794
Reparation el	0	4 102
Reparation VA	0	450
Rep dörrar och lås invändigt	0	4 152
Reparation bostad	0	7 669
	46 625	62 426

3 Taxebundna kostnader

	2012	2011
Fastighetsel	55 245	61 626
Fjärrvärme	318 205	279 596
Vatten- och avlopp	23 095	23 936
Avfallshantering	29 116	24 684
	425 661	389 842

4 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	31 288	73 893
Trädgårdsskötsel	22 048	12 425
Städning	27 300	30 073
Serviceavtal, värmesystem	11 447	0
Fastighetsförsäkring	19 756	16 628
Kabel-TV	22 693	24 525
Förbruknings invent.	0	987
Förbrukningsmaterial	6 030	1 340
Besiktningar och kontroller	0	2 325
Radonmätning	950	0
	141 512	162 196

5 Administrationskostnader

	2012	2011
Lokalhyra	700	0
Föreningsstämma	754	4 458
Kreditupplysning	576	747
Telefon & porto	1 926	0
Revisionsarvode	19 585	28 710
Arvode förvaltning	47 126	44 814
Förvaltning extradebiteringar	13 237	6 194
Övr förvaltningskost	2 294	13 834
Föreningsavgifter	0	4 230
Bankkostnader	2 439	0
IT-kostnader	498	0
	89 135	102 987

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	51 788	98 868
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	42 340
Sociala kostnader	16 650	30 861
	68 438	172 069

7 Byggnad

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 560 271	8 560 271
Inköp	1 793 080	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 353 351	8 560 271
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 404 585	-2 250 798
Årets avskrivningar	-198 615	-153 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 603 200	-2 404 585
Utgående redovisat värde	7 750 151	6 155 686
Taxeringsvärden byggnader	13 845 000	13 845 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	33 445 000	33 445 000

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	57 278	57 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 278	57 278
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-19 093	-13 365
Årets avskrivningar	-5 728	-5 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 821	-19 093
Utgående redovisat värde	32 457	38 185

9 Pågående arbete

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	1 763 080	0
Omläggning av skiffertak	0	1 763 080
Aktiverat januari 2012	-1 763 080	0
	0	1 763 080

10 Skattefordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordringar	94 922	44 629

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2012-12-31	2011-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 610	0
Försäkring	20 087	19 756
Kabel-Tv	6 432	6 246
Serviceavtal värme	2 289	0
	41 418	26 002

12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 105 044	8 383 397	43 641	-1 250 751	-536 057
Disposition av föregående års resultat:				-536 057	536 057
Årets resultat					-197 161
Belopp vid årets utgång	3 105 044	8 383 397	43 641	-1 786 808	-197 161

13 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, 3,07 % bundet till 2013 02 21	300 000	0

Ny ränta till och med 2013 05 21 är 2,78 %. Lånet är amorteringsfritt. 

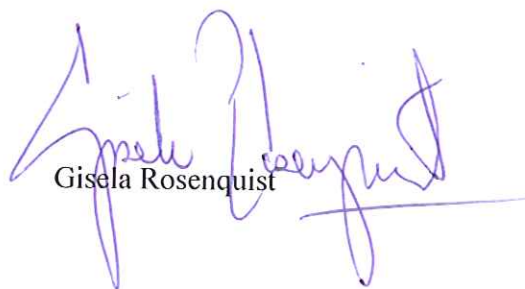
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen värme	54 465	33 431
Upplupen el	4 506	4 959
Upplupen renhållning	0	4 696
Upplupen fastighetskötsel	0	12 548
Ber arvode för revision extern	18 000	13 750
Upplupna löner	0	42 340
Upplupna lagst soc avg	0	4 323
Upplupna utgiftsräntor	998	0
Förutbetalda hyror/avgifter	58 354	105 939
	136 323	221 986

Stockholm den 2013-04-24



Sara Claesson



Gisela Rosenquist

Jonas Ranneby

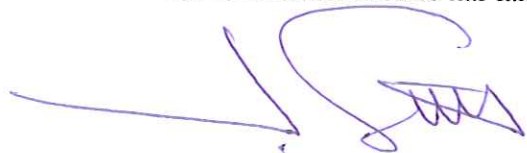


Otto Donner



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-15

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen.



Jörgen Götehed
Extern revisor



Jan Harling
Intern Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7, org.nr. 716417-5882

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2012.

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 2012 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 Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2012.

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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Av årsredovisningen framgår att föreningen även detta år redovisar ett stort underskott. Efter en tidigare gjort avgiftssänkning höjdes avgifterna den 1 april 2012. Avgifterna är dock fortfarande för låga för att skapa ett överskott som ger utrymme för den avsättning som enligt stadgarna ska göras till underhållsfond.

Stockholm den 15 maj 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Jan Harling