



# Årsredovisning 2021



## Brf Bigarråträdet 7

Org nr 716417-5882

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 7 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

### 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 garageplatser.

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, extra förråd, vindsförråd och källarförråd.

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 67 066 000 kronor varav markvärdet uppgick till 48 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 19 066 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte gruppfastidstillägg utan måste tecknas av medlemmarna som del av hemförsäkringen.

### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Renovering av garageuppfart	2020
Avfallsstation, avgasare	2019
Renovering av fasad, balkonger	2016
Fyra nya balkonger	2014
Renovering fönster	2014
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

### **Förvaltning**

#### **Fastighetsförvaltning**

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Tekniska förvaltningen av Fastum Teknik AB och lokalvård av Maries Puts & Städ. Föreningen har avtal med Ownit Broadband AB avseende bredband och med Telenor Sverige AB om kabel-Tv.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En medlem beviljades utträdet och två beviljades tillträde.

Två medlemmar beviljades andrahandsuthyrning.

Brandskyddskontroll utfördes i början av året.

Ny tvättmaskin installerades närmast fönstret.

Nya trädgårdsmöbler köptes in.

#### **Information från styrelsen till medlemmarna**

Under året kommunicerar styrelsen med medlemmarna via föreningens e-postadress [bigarratradet7@gmail.com](mailto:bigarratradet7@gmail.com), men också via nyheter på föreningens webbplats [www.bigarratradet7.se](http://www.bigarratradet7.se).

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (34) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlemmar utträtt ur förening vid 1 (3) överlåtelser. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 200	1 152	1 140	1 118
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	-83	-317	-399
Avskrivningar (tkr)	-303	-365	-360	-360
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	199	282	43	-39
Soliditet (%)	76,66	76,48	75,75	74,81
Skuldränta (%)	1,76	1,62	1,32	1,36
Fastighetslån kr/kvm	1 292	1 343	1 393	1 393
Årsavgifter kr/kvm	560	533	530	523

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ledamot	Ordförande
Jonas Ranneby	Ledamot	Kassör
Anna Andersson	Ledamot	Sekreterare
Katarina Utterström	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

## **Revisorer**

BoRevision	Jörgen Götehed, huvudansvarig
Sofia Roedenbeck	Ordinarie, intern

## **Valberedning**

Peter Olofsson

## **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

### Förändring av eget kapital

	Medlems - insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 105 044	8 869 026	10 750	-3 516 883	-82 684
Disposition av föregående års resultat			-250	-82 434	82684
Årets resultat					-103 524
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 105 044</b>	<b>8 869 026</b>	<b>10 500</b>	<b>-3 599 317</b>	<b>-103 524</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-3 599 317
årets förlust	-103 524
	<b>-3 702 841</b>

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	67 066
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-49 250
i ny räkning överföres	-3 720 657
	<b>-3 702 841</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 199 592	1 151 821
Övriga rörelseintäkter		4 500	4 500
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 204 092</b>	<b>1 156 321</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-97 937	-43 410
Periodiskt underhåll	4	-49 250	-67 316
Driftskostnader	5	-633 817	-548 407
Administrationskostnader	6	-110 783	-102 601
Arvodet och personal med tillhörande kostnader	7	-31 592	-31 329
Fastighetsskatt/avgift		-41 046	-39 382
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-964 425</b>	<b>-832 445</b>
Avskrivning byggnad		-296 047	-358 319
Avskrivningar övrigt		-6 488	-6 488
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-302 535</b>	<b>-364 807</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-62 868</b>	<b>-40 931</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-40 642	-41 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14	-65
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-40 656</b>	<b>-41 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-103 524</b>	<b>-82 684</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-103 524</b>	<b>-82 684</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 164 564	10 460 611
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 484	12 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 171 048</b>	<b>10 473 583</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 171 048</b>	<b>10 473 583</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	535 029	410 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 351	79 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>632 380</b>	<b>490 351</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>632 380</b>	<b>490 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 803 428</b>	<b>10 963 934</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		11 974 070	11 974 070
Fond för yttre underhåll		10 500	10 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 984 570</b>	<b>11 984 820</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 599 317	-3 516 883
Årets resultat		-103 524	-82 684
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 702 841</b>	<b>-3 599 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 281 729</b>	<b>8 385 253</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 270 875	2 358 875
Leverantörsskulder		69 875	48 195
Aktuella skatteskulder		3 981	3 236
Övriga skulder		0	3 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	176 968	164 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 521 699</b>	<b>2 578 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 803 428</b>	<b>10 963 934</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	1	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-103 524	-82 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		302 535	364 807
Förändring skatteskuld		745	100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>199 756</b>	<b>282 223</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-3 844	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 757	-38 184
Förändring av leverantörsskulder		21 680	-59 421
Förändring av kortfristiga skulder		-75 563	-73 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>124 272</b>	<b>111 033</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>124 272</b>	<b>111 033</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		409 538	298 505
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut</b>		<b>533 810</b>	<b>409 538</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/  
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningen förvärvade fastigheten 1982. Byggnadens restvärde 31 december 2013 uppdelas 1 januari 2014 i komponenterna stomme och grund 50 %, stomkompletteringar/innerväggar 30 %, värme och sanitet 5 %, fönster 5 %, yttertak 5 %, el 5 %, ventilation 1 % och hiss 1 %.

Investeringar från och med 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00 %
Värme och sanitet	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
El	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hiss	3,33 %
Balkonger	2,50 %
Fönsterreovering	3,33 %
Installation av bredband	10 %
Inventarier	10 %
Renovering av fasad och balkonger	3,33 %

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter	983 904	937 032
Årsavgifter, balkonger	2 400	2 400
Hyror bostad	57 288	56 388
Hyror garage	120 000	120 000
Kabel-tv och bredband	36 000	36 000
	<b>1 199 592</b>	<b>1 151 820</b>

## Not 3 Reparation och underhåll

	2021	2020
Nycklar och lås	19 228	9 280
Reparation ventilation	0	32 342
Reparationer	9 160	0
Reparation hissar	27 674	0
Reparation tvättstuga	41 875	1 788
	<b>97 937</b>	<b>43 410</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Renovering mark garage	0	67 316
Renovering rökgångar	49 250	0
	<b>49 250</b>	<b>67 316</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	18 254	24 694
Städning	28 748	33 761
Hissar	17 227	16 047
Sotning/besiktning rökgångar	29 943	0
Fastighetsel	54 678	38 908
Uppvärmning	297 868	274 804
Vatten och avlopp	39 094	32 151
Avfallshantering	25 484	21 770
Försäkringskostnad	27 733	26 860
Kabel-TV	36 094	34 821
Bredband	31 200	32 407
Förbrukningsinventarier	16 894	0
Förbrukningsmaterial	410	2 074
Serviceavtal	10 190	10 110
	<b>633 817</b>	<b>548 407</b>

#### Not 6 Administrationskostnader

	2021	2020
Telefon och porto	1 681	1 955
Revisionsarvode	17 875	17 500
Arvode ekonomisk förvaltning	64 104	60 880
Övriga konsultkostnader	25 000	1 141
Bankkostnader	2 123	2 500
Upprättande av energidekl	0	18 625
	<b>110 783</b>	<b>102 601</b>

#### Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	23 800	23 600
Sociala avgifter på arvoden	7 792	7 729
	<b>31 592</b>	<b>31 329</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 548 567	15 548 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 548 567</b>	<b>15 548 567</b>
Ingående avskrivningar	-5 087 956	-4 729 637
Årets avskrivningar*	-296 047	-358 319
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 384 003</b>	<b>-5 087 956</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 164 564</b>	<b>10 460 611</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 066 000	19 066 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	<b>67 066 000</b>	<b>67 066 000</b>
Bokfört värde mark	1 815 043	1 815 043
	<b>1 815 043</b>	<b>1 815 043</b>

\*Skrevs av 31 136 kr för mycket 2020.

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 154	122 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 154</b>	<b>122 154</b>
Ingående avskrivningar	-109 182	-102 694
Årets avskrivningar	-6 488	-6 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 670</b>	<b>-109 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 484</b>	<b>12 972</b>

### Not 10 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Skattkonto	1 219	1 312
Avräkningskonto förvaltare	533 810	409 538
	<b>535 029</b>	<b>410 850</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	29 098	27 733
Kabel TV	9 029	9 007
Bredband	7 800	7 800
Ekonomisk förvaltning	16 448	15 815
Teknisk förvaltning	8 718	8 768
Timbank Teknisk Förvaltning	15 947	10 378
Serviceavtal värme	10 311	0
	<b>97 351</b>	<b>79 501</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,75	3 mån	850 000	870 000
Stadshypotek	1,75	3 mån	1 038 375	1 083 875
Stadshypotek	1,75	3 mån	382 500	405 000
			<b>2 270 875</b>	<b>2 358 875</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 270 875	2 358 875

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 88 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 270 875 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	2 087	2 317
Fjärrvärme	41 117	35 555
Fastighetsel	6 637	3 736
Renhållning	3 759	3 159
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	98 234	91 814
Städning	2 400	5 585
Vatten och avlopp	5 734	5 365
	<b>176 968</b>	<b>164 531</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 360 000	3 360 000
	<b>3 360 000</b>	<b>3 360 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

Stockholm

Sara Claesson  
Ordförande

Jonas Ranneby

Anna Andersson

Katarina Utterström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

Sofia Roedenbeck  
Revisor  
Intern revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Bigarråträdet\_7.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-24 18:00:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Katarina Utterström (19651021XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 12:58:48
 SARA CLAESSION (19650918XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 13:05:08
 Sofia Vetsera Roedenbeck (19610811XXXX) Föreningsrevisor	2022-05-24 15:42:44
 ANNA ANDERSSON (19790124XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-21 16:34:35
 Anders Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2022-05-24 18:00:17
 PER JONAS OLOF RANNEBY (19730207XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-17 13:44:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Bigarråträdet\_7.pdf (284873 byte)

973F3B058C4D69ECAA1964156A841717FD2BB45513CF94EBECB367088AF79E82D7FF9F703889882264AF  
0273664DAF95AEF5F9A562F7541AC0575CF1BB79ADA2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support