

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2000-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anne Margaretha Sjöberg Boström	Ordförande
Annika Gullers Brogren	Ledamot
Ulla-Britt Eleonora Jansson Lewin	Ledamot
Carl Markus Rosell	Ledamot
Johan Filip Wallin	Ledamot

Einar Göran Fransén	Suppleant
Axel Olof Uhrus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Falkner	Ordinarie Intern
Per Fredriksson	Ordinarie Intern

Valberedning

Bo Bäckström
Katarina Håkansson
Liselott Jörne

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Bigarråträdet *10	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

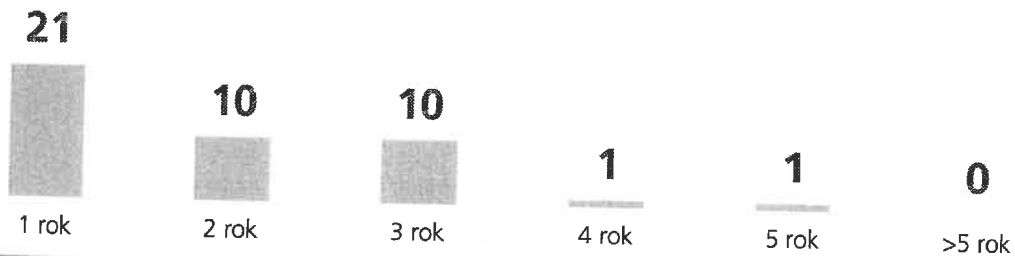
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 977 m², varav 2 781 m² utgör lägenhetsyta och 196 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lagning av skifferplattor	2019
Utökad taksäkerhet för vajersystem och snörasskydd	2019
Energideklaration	2019
Nya anslagstavlor/bokningstavla entré	2019
Genomgång av ventilation, köksfläktar, brandvarnare	2019
Ny belysning entré/trapphuset	2018
Ytterdörr Pontonjärgatan	2017
Byte 1 tvättmaskin	2017
Taksäkerhet	2017
OVK	2016
balkongdörrar plan 6	2016
Byte 2 tvättmaskiner och torktumlare	2015
Målning fönster balkongdörrar plan 0-4	2014
Bredbandsinstallation	2014
Avloppsspolning	2013
Byte av värmecentral	2012
nya fönsterpartier till lokaler och port JE	2012 - 2013
målning fönster plan 5 6	2011 - 2012
tätning av ytskikt balkong	2011
Planerat underhåll	År
En ny underhållsplan tas fram för perioden 2020-2030	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.	SBC, Driftia, Solid (snöskottning), städning, sophämtning, hisskontroll

Övrig information

Nya medlemmar 2019. En lägenhet har bytt ägare.
Oskar Kongshøj och Elina Westberg har köpt lägenhet 36.

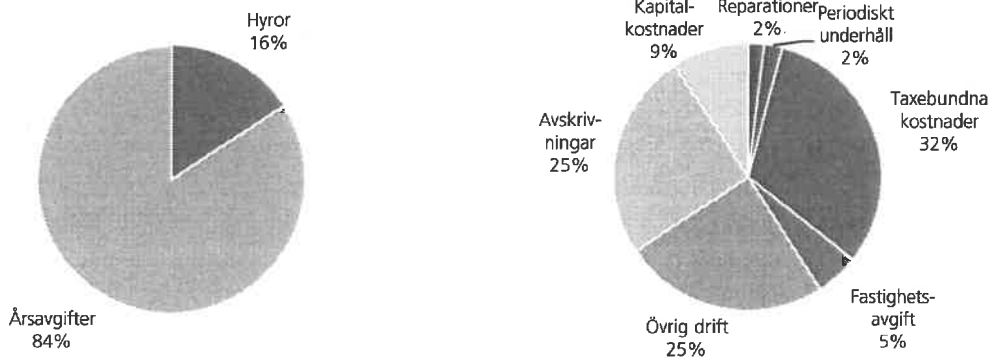
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 563 152	297 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 026 774	1 989 736
Finansiella intäkter	184	160
Minskning kortfristiga fordringar	0	44 891
Medlemsinsatser	0	3 400 000
Ökning av kortfristiga skulder	56 780	0
	2 083 738	5 434 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 248 554	1 397 589
Finansiella kostnader	174 627	191 992
Ökning av materiella anläggningstillgångar	200 375	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 006	0
Minskning av långfristiga skulder	950 000	497 991
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 753
	2 622 562	2 169 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 024 328	3 563 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-538 824	3 265 463

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes kontroll av frånluftsventilation, köksfläktar och brandvarnare. En ny energideklaration har genomförts.

Taksäkerheten har utökats med bättre system för säkerhetsvajer samt snörasskydd. I samband med detta lagades också skiffertaket där några plattor gått sönder.

Under året utreddes frågan om att bygga till balkonger i fastigheten. På årsstämman röstades förslaget ned av medlemmarna.

I slutet av året inlöste föreningen ett lån som efter amortering uppgick till SEK 850000. I årsredovisningen för 2018 uppgick lånet till SEK 950000.

Nya kodlås till de två entréerna har installerats och nya anslagstavlor samt ny bokningstavla till tvättstugan har inköpts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	605	606	606
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 632	1 544	1 415	1 248
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 405	3 746	3 983	4 157
Elkostnad/m ² totalyta	17	33	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	152	153	150	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	21	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	64	68	80
Soliditet (%)	78	76	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	126	-77	-114	-242
Nettoomsättning (tkr)	2 025	1 990	2 000	1 957

Ytutppgifter enligt taxeringsbesked, 2 781 m² bostäder och 196 m² lokaler.

Förändringar 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	31 584 379	0	0	31 584 379
Upplåtelseavgifter	4 903 335	0	0	4 903 335
Fond för yttre underhåll	1 174 849	181 659	-88 542	1 081 732
S:a bundet eget kapital	37 662 563	181 659	-88 542	37 569 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 442 116	-181 659	11 552	-3 272 008
Årets resultat	126 472	126 472	76 990	-76 990
S:a ansamlad förlust	-3 315 644	-55 187	88 542	-3 348 999
S:a eget kapital	34 346 919	126 472	0	34 220 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	126 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 260 456
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 659
summa balanserat resultat	-3 315 643

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

40 329
-3 275 314

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 025 374	1 989 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 400	70
Summa rörelseintäkter		2 026 774	1 989 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 081 938	-1 146 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 340	-202 881
Personalkostnader	Not 6	-51 276	-48 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 305	-477 306
Summa rörelsekostnader		-1 725 859	-1 874 894
RÖRELSERESULTAT		300 915	114 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		184	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 627	-191 992
Summa finansiella poster		-174 443	-191 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 472	-76 990
ÅRETS RESULTAT		126 472	-76 990

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 100 879	41 377 810
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 100 879	41 377 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 100 879	41 377 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19	17
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 439 601	897 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	73 114	0
Summa kortfristiga fordringar		1 512 734	897 294
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 585 396	2 690 654
Summa kassa och bank		1 585 396	2 690 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 098 130	3 587 948
SUMMA TILLGÅNGAR		44 199 010	44 965 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 487 714	36 487 714
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 174 849	1 081 732
Summa bundet eget kapital		37 662 563	37 569 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 442 116	-3 272 008
Årets resultat		126 472	-76 990
Summa fritt eget kapital		-3 315 644	-3 348 999
SUMMA EGET KAPITAL		34 346 919	34 220 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 268 413	10 208 413
Summa långfristiga skulder		9 268 413	10 208 413
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	210 000
Leverantörsskulder		161 176	116 426
Skatteskulder		15 089	4 260
Övriga skulder		1 963	21 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	205 450	184 577
Summa kortfristiga skulder		583 678	536 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 199 010	44 965 758

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	200år	200år
Stomkomplettering förening	50år	50år
Yttertak	40år	40år
Fasad/balkonger	50år	50år
Fönster/dörrar/portar	40år	40år
Stomkomplettering-medlem	50år	50år
Stambyte	67år	67år
Värmesystem	20år	20år
Luftbehandlingssystem	100år	100år
Fastighetsel	50år	50år
Hissar	35år	35år
Sekundärbyggnader	10år	10år
Utemiljö	25år	25år
Tvättstuga	5år	5år
Bredband	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 703 432	1 682 531
Hyror bostäder	0	3 826
Hyror lokaler	319 866	298 796
Avgift andrahandsuthyrning	2 118	4 550
Öresutjämning	-43	-37
	2 025 374	1 989 666

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	1 400	70
		1 400	70

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 612	67 873
	Fastighetsskötsel beställning	5 865	4 113
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 400	0
	Snöröjning/sandning	15 903	15 155
	Städning entreprenad	54 841	53 318
	Städning enligt beställning	4 590	2 025
	Mattvätt/Hyrmattor	5 440	5 442
	Hissbesiktning	1 786	1 721
	Gemensamma utrymmen	39 601	604
	Sophantering	1 275	0
	Gård	512	1 944
	Serviceavtal	3 070	3 070
	Förbrukningsmateriel	1 154	0
		209 049	155 265
	Reparationer		
	Tvättstuga	19 059	2 623
	Lås	0	155
	VVS	0	7 666
	Ventilation	4 069	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 825	0
	Hiss	1 213	9 593
	Tak	0	10 734
	Fasad	0	2 714
	Skador/klotter/skadegörelse	4 254	0
		35 420	33 485
	Periodiskt underhåll		
	VVS	40 329	38 629
	Elinstallationer	0	49 913
		40 329	88 542
	Taxebundna kostnader		
	El	49 567	96 829
	Värme	453 828	456 482
	Vatten	46 867	61 392
	Sophämtning/renhållning	52 043	70 285
		602 305	684 988
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 544	68 393
	Kabel-TV	7 619	7 331
	Bredband	22 981	22 278
		94 144	98 002
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	100 691	85 841
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 081 938	1 146 123

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	1 656
	Juridiska åtgärder	0	23 906
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	1 019	4 483
	Styrelseomkostnader	5 350	0
	Förvaltningsarvode	95 552	92 640
	Administration	3 604	50 557
	Korttidsinventarier	0	15 020
	Konsultarvode	4 225	9 128
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		115 340	202 881

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 400	38 500
	Sociala kostnader	10 876	10 085
		51 276	48 585

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	46 434	46 434
	Yttertak K3	13 500	13 500
	Fasader/balkonger K3	81 738	81 738
	Fönster/dörrar och portar K3	23 085	23 085
	Stomkomplettering förening K3	25 920	25 920
	Stomkomplettering medlem K3	48 600	48 600
	Stamledningar VA K3	125 084	125 084
	Värmesystem K3	22 680	22 680
	Luftbehandlingssystem K3	33 210	33 210
	Förbättringar	39 466	39 466
	Hissar K3	4 629	4 629
	Utemiljö allmänt K3	12 960	12 960
		477 305	477 306

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 328 771	48 328 771
	Nyanskaffningar	200 375	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 529 146	48 328 771
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 950 961	-6 473 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 305	-477 306
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 428 267	-6 950 961
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 100 879	41 377 810
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 647 825	16 647 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 422 000	29 284 000
	Taxeringsvärde mark	78 726 000	48 551 000
		111 148 000	77 835 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	107 000 000	75 000 000
	Lokaler	4 148 000	2 835 000
		111 148 000	77 835 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	519 459	519 459
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	519 459	519 459
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-519 459	-519 459
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-519 459	-519 459
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 635	22 635
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 635	22 635
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 635	-22 635
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 635	-22 635
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	669	24 779
	Klientmedel hos SBC	1 438 932	872 498
		1 439 601	897 277
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	73 114	0
		73 114	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 081 732	1 132 738
	Reservering enligt stadgar	181 659	181 659
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 542	-232 665
	Vid årets slut	1 174 849	1 081 732

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,710 %	1 895 000	1 895 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,710 %	975 000	975 000	2020-09-30
Handelsbanken	2,050 %	0	950 000	Löst
Handelsbanken	1,500 %	1 000 000	1 000 000	2023-12-01
Handelsbanken	1,800 %	3 663 413	3 663 413	2021-06-30
Handelsbanken	1,670 %	1 935 000	1 935 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 468 413	10 418 413	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-210 000	
		9 268 413	10 208 413	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 468 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	12 537	19 059
Avgifter och hyror	192 913	165 518
	205 450	184 577

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Radonmätning kommer att genomföras februari - april 2020.

Brandskyddskontroll genomförs februari 2020.

En ny underhållsplan för perioden 2020-2030 kommer att tas fram.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Anne Margaretha Sjöberg Bostrom
Ordförande




Annika Gullers Brogren
Ledamot



Ulla-Britt Eleonora Jansson Lewin
Ledamot




Carl Markus Rosell
Ledamot

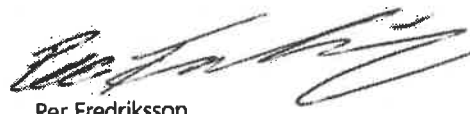


Johan Filip Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 3 2020



Bo Falkner
Intern revisor



Per Fredriksson
Intern revisor