

# Årsredovisning 2019

## BRF BIGARRÅTRÄDET 1 I STOCKHOLM 716417-8092

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-07-12.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bigarråträdet 1 på adressen Polhemsgatan 2 / Norr Mälarstrand 60 i Stockholm. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 861 kvm och 1 lokal om 120 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Gunnar Larsson	Ordförande
Therese Wallin	Ledamot
Bengt Strindvall	Ledamot
Mikael Koistinen	Ledamot
Christer Asp	Ledamot
Anne-Marie Hasselrot	Suppleant
Satbir Singh	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsen

#### Revisorer

Fredrik Svedberg Revisor

#### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Å B  
ad W  
W

Utförda historiska underhåll

1989	Rörstambyte
1989	Elstambyte
1989	Nytt gårdsbjälklag
1989	Omläggning av tak
1989	Putsning av fasad
1989,2000	Nya balkonger
2003-2005	Ommålning av fönster
2006	Ommålning av tak
2006	Ombyggnad av gården
2008	Byte av fjärrvärmeanläggning
2008	Installation av fibernät
2012	Nya balkonger
2013-2014	Ommålning av fönster
2015	Putsning av gavelfasad
2016	Ombyggnad av hissar
2017	Målning av fönster mot gården
2017	Spolning av samtliga stammar
2018	OVK besiktning
2019	Renovering av fönster mot Norr Mälarstrand

Planerat underhåll

2020 Renovering av fönster mot Polhemsgatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk drift	Driftia AB
Hissar	Hissen AB
Internet	Ownit
Trappstädning	ABSS

**Händelser under året**

Renovering och försäljning av tomställd lägenhet

Renovering av entrédörr källarlokal

Energibesiktning

Hysesavtal källarlokal omförhandlat

Ny torktumlare i tvättstugan

B  
K  
W  
G  
W

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	646	528	587	602
Resultat efter fin. poster	-2 057	-858	-897	-1 958
Soliditet, %	99	99	99	99
Yttre fond	3 308	3 048	2 788	2 528
Taxeringsvärde	117 636	86 642	86 642	86 642
Bostadsyta, kvm	2 883	2 861	2 861	2 861
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	148	100	100	100

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 957	-	253	10 210
Upplåtelseavgifter	13 711	-	5 597	19 309
Fond, yttre underhåll	3 048	-	260	3 308
Balanserat resultat	-6 769	-858	-260	-7 887
Årets resultat	-858	858	-2 057	-2 057
<b>Eget kapital</b>	<b>19 090</b>	<b>0</b>	<b>3 793</b>	<b>22 883</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 887
Årets resultat	-2 057
<b>Totalt</b>	<b>-9 944</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	326
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 334
Balanseras i ny räkning	-8 936
	<b>-9 944</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten notes in blue ink, including a large 'X' and some illegible scribbles.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		646	528
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>646</b>	<b>528</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 408	-1 177
Övriga externa kostnader	8	-184	-113
Personalkostnader	9	-8	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177	-167
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 777</b>	<b>-1 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 131</b>	<b>-929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74	71
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>74</b>	<b>71</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 057</b>	<b>-858</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 057</b>	<b>-858</b>

W  
W  
G.W

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	14 583	14 741
Maskiner och inventarier	11	78	31
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 661</b>	<b>14 772</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 664</b>	<b>14 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4	1
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	50
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62</b>	<b>52</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 440	4 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 440</b>	<b>4 495</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 502</b>	<b>4 547</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 166</b>	<b>19 322</b>

OK  
WMS  
GR  
TW

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 519	23 669
Fond för yttre underhåll		3 308	3 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 827</b>	<b>26 717</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 887	-6 769
Årets resultat		-2 057	-858
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 944</b>	<b>-7 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 883</b>	<b>19 090</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		116	116
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		-1	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166	116
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>282</b>	<b>231</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 166</b>	<b>19 322</b>

LA KWH  
M  
GR  
NI

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 1 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
El	79	77
Hysesintäkter förråd	5	5
Hysesintäkter, bostäder	0	31
Hysesintäkter, lokaler	137	134
Årsavgifter, bostäder	425	279
Övriga intäkter	0	2
<b>Summa</b>	<b>646</b>	<b>528</b>

*Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark and initials.*



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	17	3
Fastighetsskötsel	44	96
Hiss serviceavtal	10	10
Snöskottning	4	3
Sotning	0	10
Städning	71	60
Trädgårdsarbete	8	18
Övrigt	0	3
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>204</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	99	152
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>152</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fönsterrenovering NM	947	0
Anderssons lägenhet	387	0
<b>Summa</b>	<b>1 334</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	146	153
Fjärrvärme	349	346
Sophämtning	44	44
Vatten	57	56
<b>Summa</b>	<b>596</b>	<b>600</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode teknisk förvaltning	24	30
Bredband	58	72
Fastighetsförsäkringar	53	52
Fastighetsskatt	48	47
Kabel-TV	34	14
Skadedjursförsäkring	9	6
<b>Summa</b>	<b>225</b>	<b>222</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'S', 'NM', 'G', and 'M'.

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	45	43
Bankkostnader	3	3
Datakommunikation	9	9
Förbrukningsmaterial	13	10
Konsultkostnader	74	0
Kontorsmtrl trycksaker	0	1
Styr.möte/stämma/städdag	21	25
Telekommunikation	4	5
Övriga externa kostnader	3	6
Övriga förvaltningskostnader	14	11
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>113</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga personalkostnader	8	0
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	20 425	20 425
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	20 425	20 425
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 683	-5 525
Årets avskrivning	-158	-158
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-5 841	-5 683
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>14 583</b>	<b>14 741</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 695	4 695
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 636	26 642
Taxeringsvärde mark	85 000	60 000
<b>Summa</b>	<b>117 636</b>	<b>86 642</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR" and "WAK".

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	44	44
Inköp	66	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>110</u>	<u>44</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13	-4
Avskrivningar	-19	-9
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-32</u>	<u>-13</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>78</u>	<u>31</u>
<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	4	5
Fastighetskötsel	7	7
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	12	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8
<b>Summa</b>	<u>58</u>	<u>50</u>
<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	23	28
Fjärrvärme	45	47
Förutbetalda avgifter/hyror	66	36
Kabel-TV	7	0
Städning	5	5
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2
<b>Summa</b>	<u>166</u>	<u>116</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "GJ" and "ND".

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 850	6 850
<b>Summa</b>	<b>6 850</b>	<b>6 850</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 04  
Ort och datum

Gunnar Larsson

Gunnar Larsson  
Ordförande

Therese Wallin

Therese Wallin  
Ledamot

Bengt Strindvall

Bengt Strindvall  
Ledamot

Mikael Koistinen

Mikael Koistinen  
Ledamot

Christer Asp

Christer Asp  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 30

Fredrik Svedberg

Fredrik Svedberg  
Internrevisor