



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Föreningen planerar ekonomin i linje med underhållsplanen.

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 1997-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 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

Derek Wamala-Johnson	Ordförande
Erik Ross Carlsson Bay	Ledamot
Agnes Josefina Cronholm	Ledamot
Jamil Pietro Drissi	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Carl Alexander Petersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Leif Jonsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Christer Ahlberg	
Monica Sohlman	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

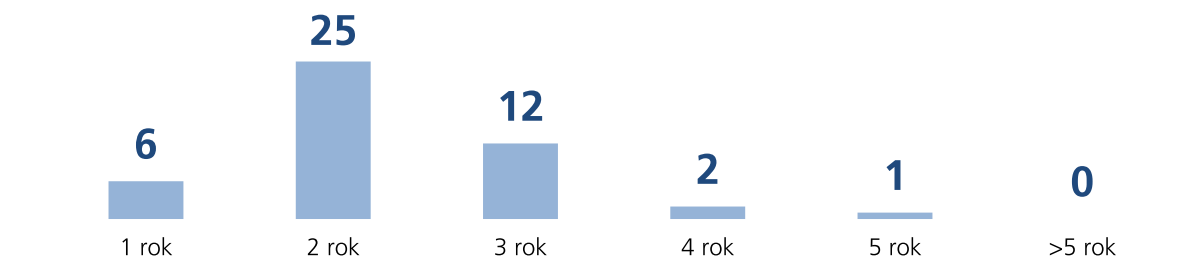
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 218 m², varav 3 066 m² utgör lägenhetsyta och 152 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	31 m ²	2023-02-28
Kontor	57 m ²	2023-02-28
Kontor	64 m ²	2023-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte termostater & ventiler på element	2019	Enligt underhållsplan
Bytt maskinpark i tvättstuga	2019	Enligt underhållsplan
Toppförsegling balkonger, utom kungsbalkonger	2018	Enligt underhållsplan
Nytt låssystem	2018	Öka säkerhet
Ny- och tillbyggnad av balkonger	2017	Vissa nya samt tillbyggda balkonger mot gård.
Installation av fiber till alla lägenheter	2016 - 2017	Fiber från IP-Only är installerat till alla lägenheter.
Översyn och reparation av ventilationsfläktar	2015	
Reparation av kungsbalkonger	2014	Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger. Nya tätskikt och överbetong.
Målning	2013	Målning av hyreslägenhet
Radonmätning	2012	
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skortstenar beklädda
Öppna spisar & Ventilation	2005 - 2006	lordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Obligatorisk ventilationskontroll
Relining samlingsledning för avlopp	2021	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Comhem och IP Only
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning	Ren standard i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

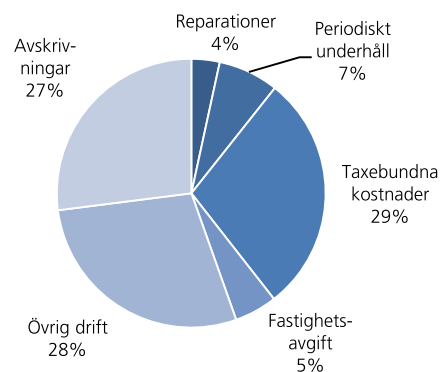
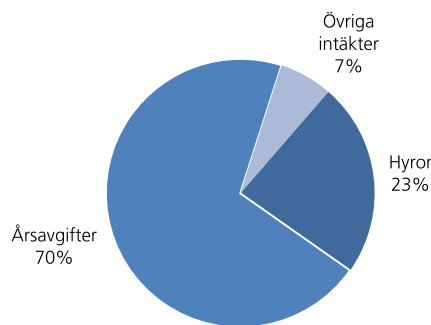
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 210 972	2 287 551
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 968 508	2 089 151
Finansiella intäkter	93	22
Balkongfond	4 730	4 550
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 020
	1 973 331	2 173 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 513 076	2 214 669
Finansiella kostnader	1	2
Ökning av kortfristiga fordringar	12 634	35 651
Minskning av kortfristiga skulder	115 522	0
	1 641 232	2 250 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 543 071	2 210 972
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	332 099	-76 579

*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 1 429 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

Räkenskapsåret har liksom överallt annat handlat om Covid19. Pågående aktiviteter såsom OVK, där besök i lägenheter är nödvändiga, har av naturliga skäl skjutits upp. Styrelsen har arbetat med att förvalta huset på bästa möjliga sätt och fortsatt skapa trivsel. En del mindre aktiviteter har kunnat genomföras. Ekonomin är fortsatt i toppskick och styrelsens yttersta vision är att det ska förbli så. Då avgifterna sänkts i flera omgångar beslutades i samband med budgeteringen för 2021 att låta avgifterna vara oförändrade. Avgiftsnivån bedömdes som låg jämfört med motsvarande föreningar och med vetskap att exempelvis en fasadrenovering om 15 år kommer att kräva likviditet är det bättre att fokusera på den långsiktigheten. Avgiftens nivå speglas alltid mot en långsiktig (15 år) likviditetsplanering. Så pass långa horisonter är komplicerade då mycket ändå kan hända, men styrelsen ser det som sitt ansvar att tänka i långa termer för föreningens långsiktigt bästa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	464	497	506	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 467	1 464	1 768	1 837
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	3 513
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	141	153	156	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	14	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	39	51
Soliditet (%)	99	98	99	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-684	-320	-330
Nettoomsättning (tkr)	1 948	2 085	2 176	2 140

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 066 m² bostäder och 152 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	34 621 901	0	0	34 621 901
Upplåtelseavgifter	21 041 026	0	0	21 041 026
Kapitaltillskott	1 163 923	0	0	1 163 923
Fond för yttre underhåll	1 556 150	464 000	-323 284	1 415 434
Balkongfond	14 204	4 730	0	9 475
S:a bundet eget kapital	58 397 204	468 730	-323 284	58 251 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 550 610	-464 000	-361 026	-8 725 584
Årets resultat	-103 289	-103 289	684 311	-684 311
S:a ansamlad förlust	-9 653 899	-567 289	323 285	-9 409 894
S:a eget kapital	48 743 305	-98 559	1	48 841 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 289
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 086 611
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 000
summa balanserat resultat	-9 653 900

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

152 598
-9 501 302

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 947 525	2 084 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 983	4 240
Summa rörelseintäkter		1 968 508	2 089 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 263 680	-2 034 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 670	-119 882
Personalkostnader	Not 6	-60 726	-60 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-558 813	-558 813
Summa rörelsekostnader		-2 071 889	-2 773 482
RÖRELSERESULTAT		-103 381	-684 331
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-2
Summa finansiella poster		92	20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 289	-684 311
ÅRETS RESULTAT		-103 289	-684 311

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	46 680 614	47 231 700
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	46 361	54 089
Summa materiella anläggningstillgångar		46 726 976	47 285 789
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 729 776	47 288 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	845 363	551 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 715	34 819
Summa kortfristiga fordringar		881 078	586 645
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 802 060	1 751 760
Summa kassa och bank		1 802 060	1 751 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 683 138	2 338 405
SUMMA TILLGÅNGAR		49 412 913	49 626 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 662 927	55 662 927
Kapitaltillskott		1 163 923	1 163 923
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 556 150	1 415 434
Balkongfond		14 204	9 475
Summa bundet eget kapital		58 397 204	58 251 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 550 610	-8 725 584
Årets resultat		-103 289	-684 311
Summa fritt eget kapital		-9 653 899	-9 409 894
SUMMA EGET KAPITAL		48 743 305	48 841 864
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		98 920	182 929
Skatteskulder		207 236	194 484
Övriga skulder		103 810	103 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 642	303 907
Summa kortfristiga skulder		669 608	785 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 412 913	49 626 994

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30-40 år	30-40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 382 401	1 481 054
Hyror bostäder	34 115	27 246
Hyror lokaler	398 569	404 695
Hyror antenn	27 216	27 216
Bredbandsintäkter	118 800	118 800
Hyresrabatt	-38 471	0
Övriga debiterade avgifter	3 563	0
Avgift andrahandsuthyrning	21 285	25 963
Öresutjämning	48	-62
	1 947 525	2 084 911

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	11 993	0
Övriga intäkter	8 990	4 240
	20 983	4 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	39 600	39 600
	Mattvätt/Hyrmattor	5 943	6 047
	Sotning	4 791	1 523
	OVK Obl. Ventilationskontroll	43 875	0
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	4 930	2 940
	Sophantering	3 494	0
	Gård	4 471	629
	Serviceavtal	7 907	3 040
	Förbrukningsmateriel	5 367	1 277
	Störningsjour och larm	0	65 000
	Brandskydd	13 365	51 330
		145 781	172 761
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 400	82 029
	Gemensamma utrymmen	6 625	3 315
	Tvättstuga	3 126	219 305
	Entré/trapphus	2 688	8 875
	Lås	568	19 197
	VVS	0	97 436
	Ventilation	0	27 031
	Elinstallationer	25 530	10 765
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 796
	Hiss	3 568	0
	Tak	7 665	33 264
	Fönster	3 000	0
	Balkonger/altaner	0	111 526
		72 170	618 540
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	24 658
	Lokaler	47 500	0
	Entré/trapphus	0	70 683
	VVS	44 375	102 943
	Värmeanläggning	39 035	0
	Tak	21 688	0
	Balkonger/altaner	0	125 000
		152 598	323 284
	Taxebundna kostnader		
	El	50 220	67 213
	Värme	454 953	491 317
	Vatten	64 331	46 471
	Sophämtning/renhållning	24 398	30 440
		593 902	635 441
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 819	34 299
	Samfällighetsavgift	38 577	27 441
	Kabel-TV	24 911	24 384
	Bredband	96 108	96 108
		194 415	182 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 814	102 422
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 263 680	2 034 679

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 472	8 615
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	20 250
	Föreningskostnader	16 689	15 762
	Styrelseomkostnader	1 851	13 118
	Fritids- och trivselkostnader	1 113	925
	Studieverksamhet	6 000	0
	Förvaltningsarvode	51 472	50 674
	Administration	2 997	4 313
	Konsultarvode	78 501	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		188 670	119 882

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 299	46 501
	Sociala kostnader	13 427	13 608
		60 726	60 109

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	272 669	272 668
	Inventarier	7 727	7 727
		558 813	558 813

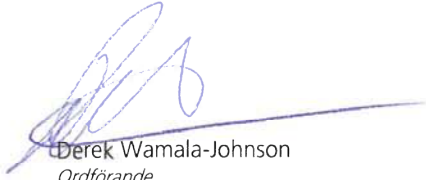
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 560 840	55 560 840
	Utgående anskaffningsvärde	55 560 840	55 560 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 329 140	-7 778 054
	Årets avskrivningar enligt plan	-551 086	-551 086
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 880 226	-8 329 140
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 680 614	47 231 700
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 797 000	34 797 000
	Taxeringsvärde mark	86 111 000	86 111 000
		120 908 000	120 908 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	117 000 000
	Lokaler	3 908 000	3 908 000
		120 908 000	120 908 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 416	159 416
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 416	159 416
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 416	-159 416
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 416	-159 416
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 268	171 268
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	171 268	171 268
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 180	-109 453
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 907	-117 180
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 362	54 089

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	104 352	92 614
	Klientmedel hos SBC	741 011	459 212
		845 363	551 826
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	35 715	34 819
		35 715	34 819
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 415 434	1 369 647
	Reservering enligt stadgar	464 000	464 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-323 284	-418 213
	Vid årets slut	1 556 150	1 415 434
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	26 542	26 542
	Sociala avgifter	8 339	8 339
	Avgifter och hyror	224 761	269 026
		259 642	303 907
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Styrelsen hoppas kunna fortskrida med OVK så fort som möjligt under 2021 och några mindre reparationsjobb, bland annat på entrédörrarna är påbörjade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 5 2021



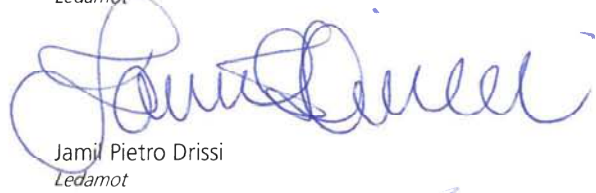
Derek Wamala-Johnson
Ordförande



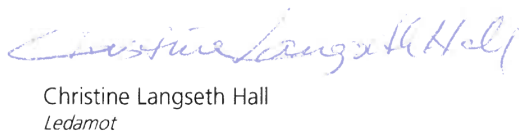
Erik Ross Carlsson Bay
Ledamot



Agnes Josefina Cronholm
Ledamot



Jamil Pietro Drissi
Ledamot



Christine Langseth Hall
Ledamot



Carl Alexander Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bigarråträdet 4, org.nr. 769602-7270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bigarråträdet 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se