



# Årsredovisning 2022



## 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 2022.

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 77 217 000 kronor varav markvärdet uppgick till 54 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 23 217 000 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. Föreningen sade upp avtal om teknisk förvaltning av Fastum Teknik AB per oktober 2022. Lokalvård sköts 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**

Ventilationsgenomgång och åtgärder inför en ny OVK-besiktning startades under 2022. Arbetet utförs av Flexibel Luftbehandlingar AB.

#### 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 34 (34) medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 5 medlemmar utträtt ur förening vid 4 (1) överlåtelse. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 237	1 200	1 152	1 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	-104	-83	-317
Avskrivningar (tkr)	-334	-303	-365	-360
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	259	199	282	43
Soliditet (%)	76,95	76,66	76,48	75,75
Skuldränta (%)	2,37	1,76	1,62	1,32
Fastighetslån kr/kvm	1 242	1 292	1 343	1 393
Årsavgifter kr/kvm	581	560	533	530

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ordförande
Jonas Ranneby	Kassör
Katarina Utterström	Ledamot
Jens Björkstrand	Ledamot
Emma Antonsson	Sekreterare

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

## **Revisorer**

BoRevision	Jörgen Götehed, huvudansvarig
Sofia Roedenbeck	Ordinarie, intern

## **Valberedning**

Robert Katic  
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	10 500	-3 599 317	-103 524
Disposition av föregående års resultat			17816	-121 340	103 524
Årets resultat					-74 153
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 105 044</b>	<b>8 869 026</b>	<b>28 316</b>	<b>-3 720 656</b>	<b>-74 153</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-3 720 656
årets förlust	-74 153
	<b>-3 794 809</b>

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	77 217
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-77 244
i ny räkning överföres	-3 794 782
	<b>-3 794 809</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 236 775	1 199 592
Övriga rörelseintäkter		23 179	4 500
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 259 954</b>	<b>1 204 092</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-43 354	-97 937
Periodiskt underhåll	4	-77 244	-49 250
Driftskostnader	5	-648 003	-633 817
Administrationskostnader	6	-101 942	-110 783
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-31 650	-31 592
Fastighetsskatt/avgift		-45 430	-41 046
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-947 623</b>	<b>-964 425</b>
Avskrivning byggnad		-327 091	-296 047
Avskrivningar övrigt		-6 484	-6 488
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-333 575</b>	<b>-302 535</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-21 244</b>	<b>-62 868</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-52 912	-40 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		3	-14
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-52 909</b>	<b>-40 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-74 153</b>	<b>-103 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 153</b>	<b>-103 524</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 837 473	10 164 564
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	6 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 837 473</b>	<b>10 171 048</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 837 473</b>	<b>10 171 048</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 327	0
Övriga fordringar	10	721 652	535 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 440	97 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>828 419</b>	<b>632 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>828 419</b>	<b>632 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 665 892</b>	<b>10 803 428</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		28 316	10 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 002 386</b>	<b>11 984 570</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 720 656	-3 599 317
Årets resultat		-74 153	-103 524
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 794 809</b>	<b>-3 702 841</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 207 577</b>	<b>8 281 729</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 182 875	2 270 875
Leverantörsskulder		63 686	69 875
Aktuella skatteskulder		5 525	3 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	206 229	176 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 458 315</b>	<b>2 521 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 665 892</b>	<b>10 803 428</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	1	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-74 153	-103 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 575	302 535
Förändring skatteskuld		1 544	745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>260 966</b>	<b>199 756</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-10 327	-3 844
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 722	-17 757
Förändring av leverantörsskulder		-6 189	21 680
Förändring av kortfristiga skulder		-58 738	-75 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>183 990</b>	<b>124 272</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>183 990</b>	<b>124 272</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		533 810	409 538
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut</b>		<b>717 800</b>	<b>533 810</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

	2022	2021
Årsavgifter	1 020 787	983 904
Årsavgifter, balkonger	2 400	2 400
Hyror bostad	57 588	57 288
Hyror garage	120 000	120 000
Kabel-tv och bredband	36 000	36 000
	<b>1 236 775</b>	<b>1 199 592</b>

## Not 3 Reparation och underhåll

	2022	2021
Nycklar och lås	6 346	19 228
Reparationer	16 197	9 160
Reparation hissar	10 311	27 674
Reparation tvättstuga	10 500	41 875
	<b>43 354</b>	<b>97 937</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Reparation ventilation	77 244	0
Renovering rökgångar	0	49 250
	<b>77 244</b>	<b>49 250</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	17 533	18 254
Städning	29 530	28 748
Radonmätning	16 100	0
Hissar	8 190	17 227
Sotning/besiktning rökgångar	0	29 943
Fastighetsel	89 875	54 678
Uppvärmning	292 899	297 868
Vatten och avlopp	37 291	39 094
Avfallshantering	45 934	25 484
Försäkringskostnad	29 098	27 733
Kabel-TV	36 116	36 094
Bredband	31 200	31 200
Förbrukningsinventarier	219	16 894
Förbrukningsmaterial	1 937	410
Serviceavtal	10 311	10 190
Bevakningskostnader	861	0
Övriga poster	910	0
	<b>648 004</b>	<b>633 817</b>

#### Not 6 Administrationskostnader

	2022	2021
Telefon och porto	2 110	1 681
Revisionsarvode	17 875	17 875
Arvode ekonomisk förvaltning	70 666	64 104
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	6 908	0
Övriga konsultkostnader	1 507	25 000
Bankkostnader	2 544	2 123
Kontorsmaterial	331	0
	<b>101 941</b>	<b>110 783</b>

### Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Sociala avgifter på arvoden	7 500	7 792
	<b>31 650</b>	<b>31 592</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 384 003	-5 087 956
Årets avskrivningar*	-327 091	-296 047
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 711 094</b>	<b>-5 384 003</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 837 473</b>	<b>10 164 564</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 217 000	19 066 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	48 000 000
	<b>77 217 000</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 justerat 2021

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 154	122 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 154</b>	<b>122 154</b>
Ingående avskrivningar	-115 670	-109 182
Årets avskrivningar	-6 484	-6 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-122 154</b>	<b>-115 670</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 484</b>

### Not 10 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 840	1 219
Avräkningskonto förvaltare	717 799	533 810
Övrig fordran	13	0
	<b>721 652</b>	<b>535 029</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	31 745	29 098
Kabel TV	10 000	9 029
Bredband	7 800	7 800
Ekonomisk förvaltning	16 875	16 448
Teknisk förvaltning	0	8 718
Timbank Teknisk Förvaltning	0	15 947
Serviceavtal värme	10 514	10 311
Bevakning	1 256	0
Upplupen intäkt Ventilation	18 250	0
	<b>96 440</b>	<b>97 351</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	4,00	3 mån	830 000	850 000
Stadshypotek	4,35	3 mån	992 875	1 038 375
Stadshypotek	4,35	3 mån	360 000	382 500
			<b>2 182 875</b>	<b>2 270 875</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 182 875	2 270 875

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: 2 094 875 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	4 695	2 087
Upplupna styrelsearvoden	24 150	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	7 500	0
Fjärrvärme	45 503	41 117
Fastighetsel	12 809	6 637
Renhållning	4 699	3 759
Revisionsarvode	17 500	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	63 891	98 234
Städning	2 473	2 400
Vatten och avlopp	6 909	5 734
Radonmätning	16 100	0
	<b>206 229</b>	<b>176 968</b>

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 360 000	3 360 000
	<b>3 360 000</b>	<b>3 360 000</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Höjning av avgifterna med 5 % från 1 januari 2023 annonserades under hösten.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sara Claesson  
Ordförande

Jonas Ranneby

Katarina Utterström

Jens Björkstrand

Emma Antonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jörgen Götehed  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

Sofia Roedenbeck  
Revisor  
Intern revisor