



Org Nr: 716417-4745

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm

Org.nr: 716417-4745

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 *RL*

RL
HSB
1/8
26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF BIGARRÅRÄDET 197

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bigarråträdet 9 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	22	1269
Hyresrätter	0	
Lokaler		
Parkering och garageplatser	0	

Föreningens fastighet är byggd 1934. Värdeår är 1947.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar inte i någon samfällighet/gemensamhetsanläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Byte värmeslinga 3 kabel tak, december 2014

Omladdning av två brandsläckare placerade i trapphuset, november 2014

Sotning 2016

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Balkongräcken	Renovering
2016/17	Hiss	Modernisering till att uppfylla boverkets nya föreskrift BFS 2012:4 H13samt hissnorm

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the number 26.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Entredörr gatan	Slipats och lackats
2015	Trapphus	Renovering, målning av tak, väggar och lister
2013	Stammar	Högtrycksspolning
2013	Gården	Uteplatser, anlagt trädäck, omläggning Ölandssten
2013	Tvättstugan	Ny tvättmaskin, Miele PW6065
2012	Eldstäder	Brandskydds kontroll
2012	Eldstäder	Sotning och rengörning av ventilation i kök, badrum och tvättstuga
2012	Ventilation	OVK besiktning
2012	Fastigheten	Radonmätning, högsta uppmätta värde 50Bq/m ³
2012	Fastigheten	Nya brandvarnare samtliga lägenheter, trapphus o källare
2012	Trapphuset	Nya armaturer
2011	Värme	Installation bergsvärme
2009	Fönster	Målning och tätning
2000	Fasad	Renovering
1998	Tak	Omläggning av skiffer
1991	Fastigheten	Stambyte, renovering badrum
1986	Elstigar	Byte

Övriga väsentliga händelser

-

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Ingen extrastämman har hållits under året.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christin a Fasth	Ordförande
Karin Sandström	Vice ordförande
Inga Gustafsson	Ledamot, sekreterare
Peter Philip	Ledamot
Hanna Björck	Ledamot
Anna Ersahin	HSB-ledamot
Ingrid Letsjö	Suppleant
Fredrik Ekelund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Fasth, Inga Gustafsson, Ingrid Letsjö och Fredrik Ekelund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Handwritten signatures: *26*, *HB*, *of*, *ks*

Revisorer

Sara Ekelöw Föreningsvald ordinarie
Inger Silfversparre Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Inger Silfversparre

Valberedning

Valberedningen består av Staffan Lindén, Daniel Ekelöw

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-10-21

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 34 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	623	627	625	643	696
Resultat efter finansiella poster	-211	-58	-0,6	-31	78
Årsavgift*, kr/kvm	460	460	460	460	511
Drift**, kr/kvm	345	319	338	368	340
Belåning, kr/kvm	138	138	138	138	275
Soliditet, %	93	93	93	93	90

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat - 74 304

Årets resultat - 210 871

-285 175

Handwritten signatures and initials: HB, JG, GF, KS

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	39 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-159 162
Balanserat resultat	<u>-165 013</u>
	-285 175 <i>mt</i>

HB
26
af *es*



Org Nr: 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	623 126	627 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-437 334	-405 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-84 752	-77 205
Planerat underhåll		-176 594	-62 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	0	-6 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-128 142</u>	<u>-128 142</u>
Summa rörelsekostnader		-826 822	-679 332
Rörelseresultat		-203 696	-52 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	217	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-7 392</u>	<u>-7 006</u>
Summa finansiella poster		-7 175	-6 666
Årets resultat		-210 871	-58 713

Handwritten signatures and initials, including "AB" and "20 AB".



Org Nr: 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 788 449	4 909 002
Inventarier och maskiner	Not 8	32 916	40 505
		<u>4 821 365</u>	<u>4 949 507</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 821 865</u>	<u>4 950 007</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 113	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		250 153	338 934
Övriga fordringar	Not 10	2 503	2 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 824	46 643
		<u>298 593</u>	<u>388 069</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>298 593</u>	<u>388 069</u>
Summa tillgångar		<u>5 120 458</u>	<u>5 338 076</u>

Handwritten signatures and initials: "AB", "HB", "68", "26".

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	984 800	984 800
Upplåtelseavgifter	3 967 938	3 967 938
Yttre underhållsfond	120 162	167 000
	<u>5 072 900</u>	<u>5 119 738</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-74 304	-62 429
Årets resultat	-210 871	-58 713
	<u>-285 175</u>	<u>-121 142</u>
Summa eget kapital	<u>4 787 725</u>	<u>4 998 596</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>174 863</u>	<u>174 863</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	61 902	73 113
Aktuell skatteskuld	1 729	2 235
Fond för inre underhåll	17 366	17 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 873	71 903
Summa skulder	Not 14	
	<u>157 870</u>	<u>164 617</u>
Summa skulder	332 733	339 480
Summa eget kapital och skulder	<u>5 120 458</u>	<u>5 338 076</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	2 153 000	2 153 000
Summa ställda säkerheter	2 153 000	2 153 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga


Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'HB' and '26'.



Org Nr: 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-210 871	-58 713
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 142	128 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	-82 729	69 429
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	695	15 362
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 747	-4 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	-88 781	79 867
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-88
Årets kassaflöde	-88 781	79 779
Likvida medel vid årets början	338 934	259 155
Likvida medel vid årets slut	250 153	338 934

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten signature and initials: HSB KS 26



HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10- 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Handwritten initials and numbers: "G", "HB", "KS", and "26".

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	583 884	583 872
Bredband	33 000	33 000
Övriga intäkter	6 242	10 446
Bruttoomsättning	<u>623 126</u>	<u>627 318</u>
Hysesförluster	0	-33
	623 126	627 285
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	53 556	51 016
Reparationer	72 289	34 364
El	114 345	121 222
Vatten	19 323	19 218
Sophämtning	19 074	18 403
Fastighetsförsäkring	19 051	18 144
Kabel-TV och bredband	53 008	52 772
Fastighetsskatt	27 346	26 774
Förvaltningsarvoden	50 603	61 095
Övriga driftskostnader	8 739	2 220
	437 334	405 228
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 026	19 345
Administrationskostnader	44 244	39 760
Extern revision	8 100	8 100
Konsultkostnader	17 382	0
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	84 752	77 205
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Övriga personalkostnader	0	6 119
	0	6 119
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	109	296
Övriga ränteintäkter	108	44
	217	340
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	7 392	7 006
	7 392	7 006

AF AB
K8
26

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	7 124 712	7 124 712
Anskaffningsvärde mark	495 200	495 200
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 619 912	7 619 912
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 710 910	-2 590 357
Årets avskrivningar	-120 553	-120 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 831 463	-2 710 910
Utgående bokfört värde	4 788 449	4 909 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	25 800 000	25 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 346	94 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 346	94 346
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 841	-46 252
Årets avskrivningar	-7 589	-7 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 430	-53 841
Bokfört värde	32 916	40 505
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 503	2 492
Skattefordran	0	0
	2 503	2 492
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	44 824	46 643
	44 824	46 643

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Handwritten signatures and initials:
of
HSB
KS
Jo

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2015-12-31		2014-12-31	
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	984 800	3 967 938	167 000	-62 429
Resultatdisposition			-46 838	-11 875
Årets resultat				58 713
Belopp vid årets slut	984 800	3 967 938	120 162	-74 304
				-210 871

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12350124118	3,90%	2016-03-31	174 863	0
				174 863	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 174 863

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 174 863

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

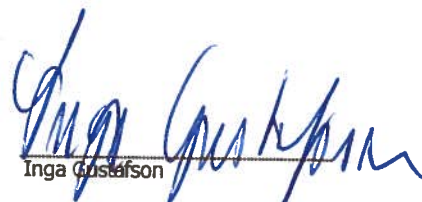
Upplupna räntekostnader	19	20
Förutbetalda hyror och avgifter	55 022	46 834
Övriga upplupna kostnader	21 832	25 049
	76 873	71 903

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

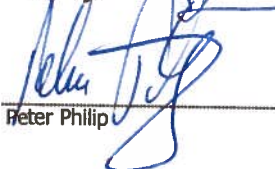
Stockholm, den 21/2-2016


Anna Ersahin


Hanna Björck

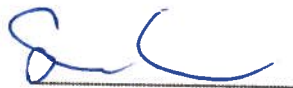

Inga Gustafson

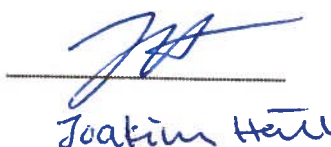

Karin Sandström


Peter Philip


Zita Christina Fasth

Vår revisionsberättelse har 2016-03-02 lämnats beträffande denna årsredovisning




Joakim Hertz

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor


HSB
KS
26

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm, org.nr. 716417-4745.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra följande. Föreningen redovisar en förlust för 2015. Avgiftsuttaget uppfyller därmed inte det stadgeenliga kravet på täckning av kostnader och utrymme för framtida underhållsavsättningar.

Stockholm 2016-03-02



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor