



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Bigarråträdet *10	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 905 kvm och 4 lokaler om 196 kvm. Byggnadernas totalyta är 3101 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Levin	Ordförande
Anders Georg Boström	Styrelseledamot
Joakim Nilsson	Styrelseledamot
Oskar Kerstis	Styrelseledamot
Oskar Kongshøj	Styrelseledamot
Gunnar Wennerstein	Suppleant
Johan Höglund	Suppleant

Valberedning

Margaretha Sjöberg Boström

Ulla Lewin

Firmateckning

Av styrelsen, två i förening

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor
Eva Katarina Holbye Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Energioptimering - Injustering värme, byte av ventiler och termostater etc
Ombyggnad av soprum till miljörum
Renovering av balkong och fasad skada vid lägenhet 39
Inköp av ny torkrumsavfuktare
Identifiering av aktuella gasledningar i bruk
Ny automtisk dörröppnare till entréporten installerad
Genomgång av fastighetens elanläggning
Sotning enligt lagkrav
- 2023** ● Fuktskada i Erik Anderssons lokal åtgärdad
Byte av radiatorer lgh 25
Byte till ledlampor i allmänna utrymmen
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll - OVK
lordningsställande av barnvagnsrum inkl. ramp
Byte av fläktfilter i tvättstugan
Tätning av portarna
Slamsugning brunnar
Stamspolning
- 2021** ● Installation av nytt värmesystem för tak, hängrännor samt stuprör
Installation av översvämningsskydd i cykelkällaren
Byte av trasiga stuprör
Installation av hängrännor mot gatusidan
Rengöring av nedre delen av fasaden
Applicerat klotterskydd på fasaden
Fogning av hål på entrétak, lister samt skifferplattor
Tätning samt montering av nytt fönsterbleck
Montering av skyddsplåt ovanför entrén

- 2020** ● Renovering av träfasaden
Byte av takfönster
Radonmätning
Brandskyddskontroll
- 2019** ● Nya anslagstavlor/bokningstavla entré
Genomgång av ventilation, köksfläktar, brandvarnare
Utökad taksäkerhet för vajersystem och snörasskydd
Lagning av skifferplattor
Energideklaration
- 2018** ● Ny belysning entré/trapphuset
- 2017** ● Byte 1 tvättmaskin
Taksäkerhet
Ytterdörr Pontonjärgatan
- 2016** ● OVK
Balkongdörrar plan 6
- 2015** ● Byte 2 tvättmaskiner och torktumlare
- 2014** ● Bredbandsinstallation
Målning fönster balkongdörrar plan 0-4
- 2013** ● Avloppsspolning
- 2012-2013** ● Nya fönsterpartier till lokaler och port JE
- 2012** ● Byte av värmecentral
- 2011-2012** ● Målning fönster plan 5 6
- 2011** ● Tätning av ytskikt balkong
- 2010** ● Renovering av gården
- 2009** ● Skorstensrenovering
- 2003** ● Fasader mot gatan och innergård
- 2002** ● Stambyte
- 2001** ● Renovering av skiffertak

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning av smidesräcken och ståldörrar
Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio, EoN
Fastighetsskötsel	Driftia
Grovsopor	Prezero
Snöskottning	Solid
Trappstädning	Ren&Fino
Vatten och renhållning	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi
Skadegörelse	Anticimex
Försäkringsrådgivning	Gallagher

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi genomförde en avgiftshöjning per 1:a januari 2024 på 16% för att möta de kraftigt höjda avgifterna för fjärrvärmens, vatten och avfall. Den höga inflationen under året medförde också att alla våra leverantörer höjde sina priser mer eller mindre. Vi var dock relativt förskonade från de skenande räntorna då våra lån i huvudsak fortsatt var bundna till låg ränta. Vi hade ett lån på 1 MSEK som behövde omförhandlas och då till högre ränta naturligtvis. Som nämndes i 2023 års bokslut blev vi tagna på sängen av retroaktiva avskrivningar på närmare 1 MSEK som upptäcktes i samband med ett systemskifte. Det medförde också att avskrivningarna för 2024 ökade med ca 100 TSEK. Det som också påverkat vårt resultat negativt var en mycket kostsam balkong- och fasadskada vi akut behövde reparera.

Under året har vi arbetat med ett värmeoptimeringsprojekt som vi hoppas ska sänka värmeförbrukningen med ca 5-7% årligen. Vi har vidare investerat i en ny torkrumsavfuktare som är mer energisnål än den över 30 år gamla avfuktaren. Vi har också fått bidrag från kommunen att byta ut en gammal automatisk dörröppnare.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Ny städfirma startade sitt arbete hos oss 1 februari. Under sommarmånaderna går vi ner till varannan veckas städning och övriga månader varje vecka.

Vi har halverat antalet ronderingar med vår fastighetsskötare.

I samband med etablerandet av Miljörummet för att anpassas till FNI (fastighetsnära insamling) av grovsopor förändrade vi också vårt kontrakt som också möjliggör att vi får rabatter.

Övriga uppgifter

Förutom sorteringen av grovsopor - plast, metall, papper och glas - har vi också börjat sortera matavfallet i gröna påsar. Påsarna som vi får från Stockholm vatten och avfall har en optisk märkning vilket gör att de kan sorteras ut och användas till bl.a biogas.

Fler myndighetskrav som läggs på bostadsrättsföreningar är kontroll/besiktning av fastighetens elsystem och SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete. Båda dessa krav har tillgodosetts under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 614 590	2 252 876	2 148 128	2 081 327
Resultat efter fin. poster	-44 303	-940 328	92 901	-314 161
Soliditet (%)	81	81	82	81
Yttre fond	2 353 624	1 970 083	1 584 304	1 599 650
Taxeringsvärde	128 593 000	128 593 000	128 593 000	111 148 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	665	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	81,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 434	2 549	2 556	2 560
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 280	2 381	2 388	2 391
Sparande per kvm totalyta, kr	196	210	196	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	32	33	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	170	152	182
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	228	206	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,50	-	-
Räntekänslighet (%)	3,27	3,84	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det huvudsakliga skälet till vårt negativa resultat är dels förhöjda avskrivningar som vi inte var medvetna om när avgiften för 2024 fastställdes (baserat på budgeten för 2024 - se också årsbokslutet för 2023) dels en akut balkong- och fasadskada som vid sidan om redan planerat underhåll blev mycket kostsamt. De förändringar vi gjorde i förbättrade avtal räckte inte hela vägen för att kompensera de ökade kostnaderna. Detta kommer nu rättas till för 2025.
En avgiftshöjning på 6% är beslutad från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	31 584 379	-	-	31 584 379
Upplåtelseavgifter	4 903 335	-	-	4 903 335
Fond, yttre underhåll	1 970 083	-2 238	385 779	2 353 624
Balanserat resultat	-4 143 630	-938 090	-385 779	-5 467 499
Årets resultat	-940 328	940 328	-44 303	-44 303
Eget kapital	33 373 839	0	-44 303	33 329 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 081 720
Årets resultat	-44 303
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 779
Totalt	-5 511 802
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	26 975
Balanseras i ny räkning	-5 484 827

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 614 590	2 252 876
Övriga rörelseintäkter	3	0	28 773
Summa rörelseintäkter		2 614 590	2 281 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 918	-1 321 946
Övriga externa kostnader	9	-199 549	-169 592
Personalkostnader	10	-71 914	-95 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 588	-1 563 105
Summa rörelsekostnader		-2 600 969	-3 150 015
RÖRELSERESULTAT		13 621	-868 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 860	34 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-133 784	-106 371
Summa finansiella poster		-57 924	-71 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 303	-940 328
ÅRETS RESULTAT		-44 303	-940 328

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 477 976	38 099 156
Maskiner och inventarier	13	140 686	86 419
Pågående projekt	14	358 237	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 976 899	38 185 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 976 899	38 185 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 254	26 154
Övriga fordringar	15	1 024 645	1 710 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	34 267	21 645
Summa kortfristiga fordringar		1 061 166	1 758 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 933 446	1 067 264
Summa kassa och bank		1 933 446	1 067 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 994 611	2 825 546
SUMMA TILLGÅNGAR		40 971 511	41 011 122

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 487 714	36 487 714
Fond för yttre underhåll		2 353 624	1 970 083
Summa bundet eget kapital		38 841 338	38 457 797
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 467 499	-4 143 630
Årets resultat		-44 303	-940 328
Summa ansamlad förlust		-5 511 802	-5 083 958
SUMMA EGET KAPITAL		33 329 536	33 373 839
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 862 450	6 070 163
Summa långfristiga skulder		2 862 450	6 070 163
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 207 713	1 019 300
Leverantörsskulder		102 132	92 677
Skatteskulder		9 983	10 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	459 697	444 671
Summa kortfristiga skulder		4 779 525	1 567 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 971 511	41 011 122

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 621	-868 366
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	624 588	1 563 105
	638 209	694 739
Erhållen ränta	75 860	34 409
Erlagd ränta	-135 552	-104 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 517	624 744
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 215	79 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 760	-26 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	614 492	677 862
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-415 912	-86 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415 912	-86 563
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-19 300	-19 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 300	-19 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	179 280	571 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 777 029	2 205 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 956 309	2 777 029

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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	0,83 - 10 %
Installationer	2 %
Maskiner	5 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 159 472	1 848 067
Hysesintäkter lokaler	427 088	394 188
Påminnelseavgift	300	120
Dröjsmålsränta	267	0
Pantsättningsavgift	4 440	2 625
Överlåtelseavgift	5 732	7 878
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	1 911	0
Vidarefakturerade kostnader	14 500	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	2 614 590	2 252 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 873
Övriga intäkter	0	14 900
Summa	0	28 773

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	46 500	72 174
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 865
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 381	0
Städning enligt avtal	35 708	67 779
Städning utöver avtal	5 091	0
Sotning	18 759	0
Hissbesiktning	2 263	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 079
Brandskydd	9 397	0
Gårdkostnader	5 350	0
Gemensamma utrymmen	5 799	0
Snöröjning/sandning	23 398	30 742
Serviceavtal	2 118	52 505
Mattvätt/Hyrmattor	0	5 439
Fordon	870	0
Förbrukningsmaterial	4 684	3 200
Summa	174 317	254 783

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	16 438
Tvättstuga	9 051	0
Trapphus/port/entr	0	1 056
Dörrar och lås/porttele	21 192	4 355
VVS	2 950	0
Elinstallationer	21 746	0
Hissar	9 286	7 042
Balkonger/altaner	254 783	0
Skador/klotter/skadegörelse	65 017	0
Summa	384 025	28 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	26 975	0
Elinstallationer	0	2 238
Summa	26 975	2 238

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	71 070	95 737
Uppvärmning	557 885	505 418
Vatten	102 775	78 267
Sophämtning/renhållning	160 447	131 847
Summa	892 177	811 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 832	75 204
Bredband	37 572	35 304
Fastighetsskatt	116 020	114 257
Summa	227 424	224 765

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 033	1 645
Tele- och datakommunikation	0	1 238
Juridiska åtgärder	14 500	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	20 875	20 125
Styrelseomkostnader	5 303	0
Fritids och trivselkostnader	1 574	0
Föreningskostnader	4 176	4 221
Förvaltningsarvode enl avtal	108 617	104 250
Överlåtelsekostnad	8 098	11 028
Pantsättningskostnad	4 300	5 516
Administration	8 898	3 906
Konsultkostnader	22 175	17 483
Summa	199 549	169 592

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 000	75 550
Revisionsarvode arvoderad	2 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	12 914	18 822
Summa	71 914	95 372

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	133 784	106 371
Summa	133 784	106 371

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 529 146	48 529 146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 529 146	48 529 146
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 429 990	-8 867 029
Årets avskrivning	-621 180	-1 562 961
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 051 170	-10 429 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 477 976	38 099 156
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 647 825</i>	<i>16 647 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 820 000	39 820 000
Taxeringsvärde mark	88 773 000	88 773 000
Summa	128 593 000	128 593 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	628 657	542 094
Inköp	57 675	86 563
Utgående anskaffningsvärde	686 332	628 657
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-542 238	-542 094
Avskrivningar	-3 408	-144
Utgående avskrivning	-545 646	-542 238
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	140 686	86 419

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	358 237	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	358 237	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 781	718
Transaktionskonto	348 211	642 664
Borgo räntekonto	674 652	1 067 101
Summa	1 024 645	1 710 483

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 118	12 252
Förutbet försäkr premier	6 708	0
Förutbet bredband	10 941	9 393
Upplupna intäkter	14 500	0
Summa	34 267	21 645

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	1,01 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,64 %	1 881 750	1 901 050
Handelsbanken	2026-12-01	2,63 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,90 %	3 588 413	3 588 413
Summa			7 070 163	7 089 463
Varav kortfristig del			4 207 713	1 019 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 973 663 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	276	28 558
Uppl kostn el	8 814	13 442
Uppl kostnad Värme	70 962	78 254
Uppl kostn räntor	11 409	13 177
Uppl kostn vatten	25 535	19 703
Uppl kostnad Sophämtning	36 694	0
Uppl kostnad arvoden	29 250	27 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 190	8 562
Förutbet hyror/avgifter	267 567	255 725
Summa	459 697	444 671

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Georg Boström
Styrelseledamot

Joakim Nilsson
Styrelseledamot

Oskar Kerstis
Styrelseledamot

Oskar Kongshøj
Styrelseledamot

Stefan Levin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB
Revisor

Eva Katarina Holbye
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.02.2025 15:17

DOCUMENT ID:

SJMyXZLj5kl

ENVELOPE ID:

rJ1Xb8sq1x-SJMyXZLj5kl

DOCUMENT NAME:

Brf Bigarråträdet 10, 769601-8857 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Levin stefanlewin0@gmail.com	Signed Authenticated	25.02.2025 16:20 25.02.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.68
2. OSKAR KONGSHÖJ oskarkongshoj@gmail.com	Signed Authenticated	25.02.2025 16:25 25.02.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.7.91
3. Anders Georg Boström anders.bostrom66@gmail.com	Signed Authenticated	25.02.2025 16:33 25.02.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.87
4. Per Joakim Nilsson joakimni@gmail.com	Signed Authenticated	25.02.2025 18:33 25.02.2025 18:28	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.7.89
5. OSKAR KERSTIS oskar.kerstis@gmail.com	Signed Authenticated	26.02.2025 17:59 26.02.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.48
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	27.02.2025 14:51 27.02.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166
7. Eva Katarina Holbye ewa.kararina.holbye@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 15:43 27.02.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bigarråtrådet 10, org.nr. 769601-8857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarråtrådet 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bigarråträdet 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eva Katarina Holbye
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 15:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.02.2025 15:17

DOCUMENT ID:

B1ey7W8jcJl

ENVELOPE ID:

SkLRfWlIC1g-B1ey7W8jcJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bigarråträdet 10.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 14:50 27.02.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166
2. Eva Katarina Holbye ewa.kararina.holbye@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 15:45 27.02.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed