



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bigarråtrådet 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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

Fastigheten är försäkrad hos IF.

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 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 2977 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Levin	Ordförande
Anders Georg Boström	Styrelseledamot
Annika Gullers Brogren	Styrelseledamot
Maral Jolstedt	Styrelseledamot
Martin Ivar Granqvist	Styrelseledamot
Oskar Kerstis	Styrelseledamot
Johan Höglund	Suppleant
Johan Skogh	Suppleant
Gunnar Wennerstein	Suppleant

Valberedning

Margaretha Sjöberg
Ulla Lewin

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Adnin Ali	Revisor	BoRevision
Einar Fransén	Revisor	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-21. Stadgeändring med anpassning till skärpta regler i bostadsrättslagen från 1 januari 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte till ledlampor i allmänna utrymmen
Fuktskada i Erik Anderssons lokal åtgärdad
Byte av radiatorer lgh 25
- 2022** ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK
Slamsugning brunnar
Tätning av portarna
Byte av fläktfilter i tvättstugan
Iordningsställande av barnvagnsrum inkl.ramp.
- 2021** ● Montering av skyddsplåt ovanför entren
Installation av nytt värmesystem för tak,hängrännor samt stuprör
Tätning samt montering av nytt fönsterbleck
Fogning av hål på entretak, lister samt skifferplattor
Applicerat klotterskydd på fasaden
Rengöring av nedre delen av fasaden
Installation av hängrännor mot gatusidan
Byte av trasiga stuprör
Installation av översvämningsskydd i cykelkällaren
- 2020** ● Renovering av träfasaden
Byte av takfönster
Radonmätning
Brandskyddskontroll
- 2019** ● Utökad taksäkerhet för vajersystem och snörasskydd
Lagning av skifferplattor
Energideklaration
Genomgång av ventilation, köksfläktar, brandvarnare
Nya anslagstavlor/bokningstavla entré
- 2018** ● Ny belysning entré/trapphuset
- 2017** ● Ytterdörr Pontonjärgatan
Taksäkerhet
Byte 1 tvättmaskin
- 2016** ● Balkongdörrar plan 6
OVK
- 2015** ● Byte 2 tvättmaskiner och torktumlare
- 2014** ● Målning fönster balkongdörrar plan 0-4
Bredbandsinstallation

- 2013 ● Avloppsspölning
- 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
- 2005 ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2024 ● Energioptimering - Injustering värme, byte av ventiler och termostater etc.
Utredning av karmventiler
Märkning av gasledningar
Ombyggnad av soprum till miljörum

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Driftia
Snöskottning	Solid
El	Ellevio, Motala Energi, Eon
Värme	Stockholm Exergi
Vatten och renhållning	Stockholm Vatten och Avfall
Grovsopor	Prezero
Trappstädning	Anders Lindberg Städ AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflationen och oron i världen har påverkat ekonomin negativt. Huvuddelen av våra avtal är indexstyrda vilket gjort att 2023 ändå har kunnat hanterats inom budgetramarna med hjälp av en avgiftshöjning per april 2023 med 3%. 2024 blir mer ansträngt och föranlett en högre avgiftshöjning per januari 2024 med 16%. Under hösten påbörjades ett större arbete där alla våra avtal genomgicks med fokus på priser, leveranser och förbrukning. Ett arbete som kommer ge ett positivt bidrag 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte el leverantör 1 augusti från Motala Energi till Eon.

Avtalen för fastighetsskötsel respektive trappstädning omförhandlades (inklusive byte av städbolag) i slutet av året men får först effekt under 2024. Ett lån på 1 MSEK löpte ut per 1 december och omförhandlades med en kortare löptid på 1 år.

Övriga uppgifter

I samband med att vår ekonomiska förvaltare SBC implementerade ett nytt systemstöd upptäcktes ett allvarligt fel i vårt anläggningsregister, eller mer specifikt i vår avskrivningsplan. Det har visat sig att 2015 begicks ett felaktigt och regelvidrigt beslut att nollställa avskrivningar för fyra objekt motsvarande en årlig avskrivning på ca 116 TSEK. Hur det praktiskt kan ha gått till har inte gått att utreda. Lika allvarligt är det att denna felaktighet har legat kvar fram till nu, dvs under 8 år där varken föreningen, SBC eller revisorerna upptäckt felaktigheten. Det bör understrykas att inga likvida medel har försvunnit, däremot har vårt bokföringsmässiga resultat blivit felaktigt. Dessutom har inte en nödvändig avgiftshöjning för att kompensera avskrivningarna tagits ut. Vilket framöver sannolikt kommer bli nödvändigt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 252 876	2 148 128	2 081 327	2 071 365
Resultat efter fin. poster	-940 328	92 901	-314 161	188 508
Soliditet (%)	81	82	81	82
Yttre fond	1 970 083	1 584 304	1 599 650	1 316 179
Taxeringsvärde	128 593 000	128 593 000	111 148 000	111 148 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	636	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 440	2 447	2 560	2 560
Skuldsättning per kvm	2 381	2 388	2 391	2 391
Sparande per kvm	210	196	194	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	33	21	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	152	182	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	20	22
Energikostnad per kvm	228	206	223	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	1,40	-	-
Räntekänslighet	3,84	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Som påpekats i förvaltningsberättelsen gjordes ett fatalt misstag av vår avskrivningsplan 2015. Detta misstag ledde till att fyra objekt till ett årlig avskrivningsbelopp på 116 TSEK under åtta år inte bokförts. Denna retroaktiva kostnad på 928 TSEK bokförs nu i 2023 års bokslut som ett engångsbelopp. Utan denna retroaktiva post hade vårt årsresultat varit positivt. Vi har därför goda förhoppningar att när nu avskrivningsplanen är intakt och med alla positiva tilltag vi genomför så kommer vår förening även fortsättningsvis uppvisa en stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 584 379	-	-	31 584 379
Upplåtelseavgifter	4 903 335	-	-	4 903 335
Fond, yttre underhåll	1 584 304	-	385 779	1 970 083
Balanserat resultat	-3 850 752	92 901	-385 779	-4 143 630
Årets resultat	92 901	-92 901	-940 328	-940 328
Eget kapital	34 314 167	0	-940 328	33 373 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 757 851
Årets resultat	-940 328
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-385 779
Totalt	-5 083 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 238
Balanseras i ny räkning	-5 081 720

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 252 876	2 148 128
Övriga rörelseintäkter	3	28 773	7 720
Summa rörelseintäkter		2 281 649	2 155 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 321 946	-1 263 644
Övriga externa kostnader	9	-169 592	-153 901
Personalkostnader	10	-95 372	-60 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 563 105	-490 480
Summa rörelsekostnader		-3 150 015	-1 968 432
RÖRELSERESULTAT		-868 366	187 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 409	4 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-106 371	-99 303
Summa finansiella poster		-71 962	-94 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-940 328	92 901
ÅRETS RESULTAT		-940 328	92 901

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	38 099 156	39 662 117
Maskiner och inventarier	13	86 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 185 575	39 662 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 185 575	39 662 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 154	25 057
Övriga fordringar	14	1 710 483	2 205 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 645	102 222
Summa kortfristiga fordringar		1 758 282	2 332 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 067 264	0
Summa kassa och bank		1 067 264	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 825 546	2 332 983
SUMMA TILLGÅNGAR		41 011 122	41 995 101

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 487 714	36 487 714
Fond för yttre underhåll		1 970 083	1 584 304
Summa bundet eget kapital		38 457 797	38 072 018
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 143 630	-3 850 752
Årets resultat		-940 328	92 901
Summa ansamlad förlust		-5 083 958	-3 757 851
SUMMA EGET KAPITAL		33 373 839	34 314 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 070 163	6 089 463
Summa långfristiga skulder		6 070 163	6 089 463
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 019 300	1 019 300
Leverantörsskulder		92 677	208 969
Skatteskulder		10 472	7 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	444 671	355 740
Summa kortfristiga skulder		1 567 120	1 591 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 011 122	41 995 101

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 205 030	1 905 727
Resultat efter finansiella poster	-940 328	92 901
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 563 105	490 480
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	622 777	583 381
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 436	-51 258
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 351	-223 170
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	677 862	308 952
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-86 563	0
Kassaflöde från investeringar	-86 563	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-19 300	-9 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 300	-9 650
ÅRETS KASSAFLÖDE	571 999	299 302
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 777 029	2 205 030

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.

Inga extra kostnader debiteras utöver årsavgiften.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
LED-armaturer	2 %

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 848 067	1 780 663
Hysesintäkter lokaler	394 188	355 978
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	2 625	11 109
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	0	385
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Summa	2 252 876	2 148 128

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 873	0
Övriga intäkter	14 900	7 720
Summa	28 773	7 720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	72 174	72 442
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 865	2 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 250
Städning enligt avtal	67 779	59 726
Städning utöver avtal	0	4 780
Hissbesiktning	0	1 901
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 079	15 000
Gårdkostnader	0	1 303
Snöröjning/sandning	30 742	5 440
Serviceavtal	52 505	34 544
Mattvätt/Hyrmattor	5 439	5 440
Fordon	0	403
Förbrukningsmaterial	3 200	772
Summa	254 783	207 250

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	16 438	0
Trapphus/port/entr	1 056	7 500
Dörrar och lås/porttele	4 355	519
VVS	0	53 508
Hissar	7 042	8 090
Summa	28 891	69 617

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	2 238	0
Summa	2 238	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	95 737	98 115
Uppvärmning	505 418	453 510
Vatten	78 267	62 162
Sophämtning/renhållning	131 847	112 684
Grovsopor	0	6 629
Summa	811 269	733 100

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 204	68 505
Markhyra/välgavgift/avgälder	0	50 000
Bredband	35 304	23 925
Fastighetsskatt	114 257	111 247
Summa	224 765	253 677

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	0
Tele- och datakommunikation	1 238	6 188
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	180	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	18 125
Föreningskostnader	4 221	2 659
Förvaltningsarvode enl avtal	104 250	101 338
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	3 906	20 597
Konsultkostnader	17 483	4 994
Summa	169 592	153 901

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 550	50 000
Revisionsarvode arvoderad	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	18 822	10 407
Summa	95 372	60 407

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	106 371	99 268
Övriga räntekostnader	0	35
Summa	106 371	99 303

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 529 146	48 529 146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 529 146	48 529 146
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 867 029	-8 376 549
Årets avskrivning	-1 562 961	-490 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 429 990	-8 867 029
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 099 156	39 662 117
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	542 094	542 094
Inköp	86 563	0
Utgående anskaffningsvärde	628 657	542 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-542 094	-542 094
Avskrivningar	-144	0
Utgående avskrivning	-542 238	-542 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 419	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	718	674
Klientmedel	0	1 150 302
Transaktionskonto	642 664	0
Borgo räntekonto	1 067 101	1 054 728
Summa	1 710 483	2 205 704

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	12 252	27 018
Förutbet försäkr premier	0	75 204
Förutbet bredband	9 393	0
Summa	21 645	102 222

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	1,01 %	600 000	600 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,64 %	1 901 050	1 920 350
Handelsbanken	2024-12-01	4,72 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,90 %	3 588 413	3 588 413
Summa			7 089 463	7 108 763
Varav kortfristig del			2 038 600	1 019 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 992 963 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	28 558	0
Uppl kostn el	13 442	19 088
Uppl kostnad Värme	78 254	70 288
Uppl kostn räntor	13 177	11 210
Uppl kostn vatten	19 703	14 606
Uppl kostnad Sophämtning	0	25 442
Uppl kostnad arvoden	27 250	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 562	0
Förutbet hyror/avgifter	255 725	215 106
Summa	444 671	355 740

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Georg Boström
Styrelseledamot

Annika Gullers Brogren
Styrelseledamot

Maral Jolstedt
Styrelseledamot

Martin Ivar Granqvist
Styrelseledamot

Oskar Kerstis
Styrelseledamot

Stefan Levin
Ordförande

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

BoRevision
Adnin Ali
Revisor

Internrevisor
Einar Fransén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.03.2024 13:54

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 29.02.2024 21:33

DOCUMENT ID:
SJXhN9wAha

ENVELOPE ID:
H1ln45w0n6-SJXhN9wAha

DOCUMENT NAME:
Brf Bigarråträdet 10, 769601-8857 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Levin stefanlewin0@gmail.com	Signed Authenticated	29.02.2024 21:48 29.02.2024 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/01) IP: 213.163.151.68
2. Martin Ivar Granqvist martin.granqvist@peab.se	Signed Authenticated	29.02.2024 21:57 29.02.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/16) IP: 193.45.95.20
3. Maral Jolstedt maral.jolstedt@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 05:02 01.03.2024 04:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/07) IP: 102.113.241.42
4. OSKAR KERSTIS oskar.kerstis@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 07:32 01.03.2024 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/25) IP: 90.224.69.218
5. Anders Georg Boström anders.bostrom66@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 07:58 01.03.2024 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/14) IP: 213.163.151.87
6. Annika Gullers Brogren annika.gullers@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 09:30 01.03.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/10) IP: 147.161.151.89
7. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	01.03.2024 12:46 01.03.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 4.245.118.122
8. EINAR FRANSEN fransen.einar@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2024 13:54 01.03.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/29) IP: 193.161.31.36

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

Custom events

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

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 Bigarråträdet 10, org.nr. 769601-8857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Einar Fransén
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2024 10:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.02.2024 21:33

DOCUMENT ID:

SJ-nV9w02a

ENVELOPE ID:

Bk2EqPCn6-SJ-nV9w02a

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	01.03.2024 12:46 01.03.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 4.245.118.122
2. EINAR FRANSEN fransen.einar@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2024 10:34 04.03.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/29) IP: 193.161.31.36

* 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