



Årsredovisning 2023



Brf Bigarråträdet 7

Org nr 716417-5882

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Årsredovisning 2023



Brf Bigarråträdet 7

Org nr 716417-5882

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bigarrådet 7 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1982 fastigheten Bigarrådet 7 i Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus byggt 1932 med totalt 26 lägenheter varav 25 upplåtna med bostadsrätt och en hyresrätt. Det finns fyra garageplatser.

Bostadsfördelning:

10 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 1 757 kvm. Lokalytan är 120 kvm.

De gemensamma utrymmena är tvättstuga, garage, styrelsekontor, extra förråd, vindsförråd och källarförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte grupp-bostadstillägg utan måste tecknas av medlemmarna som del av hemförsäkringen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 217 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 217 000 kr och markvärde 54 000 000 kr. Värdeår är 1932.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Renovering av garageuppfart	2020
Avfallsstation, avgasare	2019
Renovering av fasad, balkonger	2016
Fyra nya balkonger	2014
Renovering fönster	2014
Takrenovering	2011
Garageport	2010
Säkerhetsdörrar	2009
Målning av fönster	2007
Ny fjärrvärmecentral	2007
Omläggning av tak	2003
Rörstambyte	2003
Ventilation	2000-2003
Elstambyte	1994-1995
Renovering av balkonger	1985-1987
Omputsning av fasad	1984-1985

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen hanteras av föreningen. Lokalvård sköts av Maries Puts & Städ. Föreningen har avtal med Ownit Broadband AB avseende bredband och med Telenor Sverige AB om kabel-Tv.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 12 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision	Jörgen Götehed, huvudansvarig
Sofia Roedenbeck	Ordinarie, intern

Valberedning

Robert Katic
Peter Olofsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning genomförd utan anmärkning.

Stamspolning av fastigheten genomförd.

Arbete pågår med att åtgärda brister noterade i samband med OVK-besiktning.

Upphandling av ommontering av säkerhetsdörrar avslutad, genomförd i januari 2024. Ommontering krävdes pga ej korrekt installation 2009 vilket skapat instabilitet och brister i inbrotts-, brand- och ljudskydd.

Upphandling av hissrenovering, maskineri och hisskorg, avslutad. Genomförs under våren 2024.

Upphandling av trapphusrenovering avslutad i januari 2024 och genomförs under våren.

Avgifter och garagehyra höjs med 10% fr o m april 2024.

Information från styrelsen till medlemmarna

Under året kommunicerar styrelsen med medlemmarna via föreningens e-postadress bigarratradet7@gmail.com, men också via nyheter på föreningens webbplats www.bigarratradet7.se.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (34) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur förening vid 1 (4) överlåtelse. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 310	1 237	1 200	1 152
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-105	-74	-104	-83
Avskrivningar (tkr)	-327	-334	-303	-365
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	222	259	199	282
Soliditet (%)	76,88	76,95	76,66	76,51
Skuldränta (%)	4,52	2,37	1,76	1,62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	617	581	560	533
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 116	1 163	1 210	1 257
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 192	1 242	1 292	1 343
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	179	132	186
Räntekänslighet (%)	1,93	2,14	2,31	2,52
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	224	209	184
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,97	81,02	81,02	81,04

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningar (tkr)

Årets avskrivningar.

Resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems - insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 105 044	8 869 026	28 316	-3 720 656	-74 153
Disposition av föregående års resultat			-27	-74 126	74 153
Årets resultat					-105 337
Belopp vid årets utgång	3 105 044	8 869 026	28 289	-3 794 783	-105 337

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-3 794 783
årets förlust	-105 337
	-3 900 120
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	77 217
från fond för yttre underhåll ianspråkstas	-74 606
i ny räkning överföres	-3 902 731
	-3 900 120

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 309 606	1 236 775
Övriga rörelseintäkter	3	13 758	23 179
Summa nettoomsättning		1 323 364	1 259 954
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-99 417	-43 354
Periodiskt underhåll	5	-74 606	-77 244
Driftskostnader	6	-657 223	-648 003
Administrationskostnader	7	-92 714	-101 942
Arvodet och personal med tillhörande kostnader	8	-34 498	-31 650
Fastighetsskatt/avgift		-47 698	-45 430
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 006 156	-947 623
Avskrivning byggnad		-327 183	-327 091
Avskrivningar övrigt		0	-6 484
Summa avskrivningar		-327 183	-333 575
Resultat före finansiella poster		-9 975	-21 244
Ränteintäkter		1 150	0
Räntekostnader på fastighetslån		-96 685	-52 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		173	3
Summa kapitalnetto		-95 362	-52 909
Resultat efter finansiella poster		-105 337	-74 153
Årets resultat		-105 337	-74 153

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 510 290	9 837 473
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 510 290	9 837 473
Summa anläggningstillgångar		9 510 290	9 837 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 365	10 327
Övriga fordringar	11	941 510	721 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 494	96 440
Summa kortfristiga fordringar		1 028 369	828 419
Summa omsättningstillgångar		1 028 369	828 419
SUMMA TILLGÅNGAR		10 538 659	10 665 892

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		11 974 070	11 974 070
Fond för yttre underhåll		28 289	28 316
Summa bundet eget kapital		12 002 359	12 002 386
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 794 783	-3 720 656
Årets resultat		-105 337	-74 153
Summa ansamlad förlust		-3 900 120	-3 794 809
Summa eget kapital		8 102 239	8 207 577
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 094 875	2 182 875
Leverantörsskulder		94 350	63 686
Aktuella skatteskulder		8 429	5 525
Övriga skulder		12 665	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	226 101	206 229
Summa kortfristiga skulder		2 436 420	2 458 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 538 659	10 665 892

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-105 336	-74 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		327 183	333 575
Förändring skatteskuld/fordran		2 904	1 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		224 751	260 966
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 589	-12 049
Förändring av kortfristiga skulder		63 201	23 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		292 541	271 990
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-88 000	-88 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 000	-88 000
Årets kassaflöde		204 541	183 990
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		717 798	533 809
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		922 339	717 799

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/ samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningen förvärvade fastigheten 1982. Byggnadens restvärde 31 december 2013 uppdelas 1 januari 2014 i komponenterna stomme och grund 50 %, stomkompletteringar/innerväggar 30 %, värme och sanitet 5 %, fönster 5 %, yttertak 5 %, el 5 %, ventilation 1 % och hiss 1 %.

Investeringar från och med 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00 %
Värme och sanitet	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
El	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hiss	3,33 %
Balkonger	2,50 %
Fönsterrenovering	3,33 %
Installation av bredband	10 %
Inventarier	10 %
Renovering av fasad och balkonger	3,33 %

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	1 084 738	1 020 787
Årsavgifter, balkonger	2 400	2 400
Hyror bostad	60 467	57 588
Hyror garage	126 000	120 000
Kabel-tv och bredband	36 000	36 000
	1 309 605	1 236 775

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elprisstöd	13 444	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	4 750
Övriga intäkter	314	18 429
	13 758	23 179

Not 4 Reparation och underhåll

	2023	2022
Nycklar och lås	4 958	6 346
Reparationer	12 918	16 197
Reparation hyresrätt	19 040	0
Reparation dörrar	8 750	0
Reparation hissar	22 418	10 311
Reparation tvättstuga	0	10 500
Reparation VA	31 334	0
	99 418	43 354

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll (samlingsk)	32 500	0
Underhåll ventilation	28 500	77 244
OVK-besiktning	13 606	0
	74 606	77 244

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	17 533
Städning	35 062	29 530
Radonmätning	0	16 100
Hissar	36 854	8 190
Fastighetsel	64 456	89 875
Uppvärmning	326 030	292 899
Vatten och avlopp	45 988	37 291
Avfallshantering	23 137	45 934
Försäkringskostnad	31 745	29 098
Kabel-TV	40 000	36 116
Bredband	31 200	31 200
Förbrukningsinventarier	2 136	219
Förbrukningsmaterial	1 358	1 937
Serviceavtal	10 514	10 311
Bevakningskostnader	6 483	861
Övriga poster	2 260	910
	657 223	648 004

Not 7 Administrationskostnader

	2023	2022
Telefon och porto	2 058	2 110
Revisionsarvode	20 145	17 875
Arvode ekonomisk förvaltning	68 369	70 666
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	0	6 908
Övriga poster	120	1 507
Bankkostnader	2 022	2 544
Kontorsmaterial	0	331
	92 714	101 941

Not 8 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Sociala avgifter på arvoden	8 248	7 500
	34 498	31 650

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 548 567	15 548 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 548 567	15 548 567
Ingående avskrivningar	-5 711 094	-5 384 003
Årets avskrivningar	-327 183	-327 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 038 277	-5 711 094
Utgående redovisat värde	9 510 290	9 837 473
Taxeringsvärden byggnader	23 217 000	23 217 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	77 217 000	77 217 000
Bokfört värde mark	1 815 043	1 815 043
	1 815 043	1 815 043

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 154	122 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 154	122 154
Ingående avskrivningar	-122 154	-115 670
Årets avskrivningar	0	-6 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 154	-122 154
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 171	3 840
Avräkningskonto förvaltare	922 339	717 799
Övrig fordran	0	13
	941 510	721 652

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	34 952	31 745
Kabel TV	10 645	10 000
Bredband	7 800	7 800
Ekonomisk förvaltning	18 722	16 875
Serviceavtal värme	0	10 514
Bevakning	0	1 256
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	8 375	18 250
	80 494	96 440

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,050	3 mån	810 000	830 000
Stadshypotek	4,850	3 mån	947 375	992 875
Stadshypotek	5,050	3 mån	337 500	360 000
			2 094 875	2 182 875
Kortfristig del av långfristig skuld			2 094 875	2 182 875

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 88 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 006 875 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	5 582	4 695
Upplupna styrelsearvoden	10 375	24 150
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 859	7 500
Fjärrvärme	51 086	45 503
Fastighetsel	6 381	12 809
Renhållning	3 555	4 699
Revisionsarvode	18 770	17 500
Förutbetalda avgifter och hyror	96 012	63 891
Städning	0	2 473
Vatten och avlopp	7 669	6 909
Radonmätning	0	16 100
Reparationer	23 811	0
	226 100	206 229

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 360 000	3 360 000
	3 360 000	3 360 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit upp ett nytt lån hos Stadshypotek om 1,7 mkr för finansiering av trapphus- och hissrenoveringar.

Lånet löper med 3 månaders rörlig ränta och amorteras över 40 år.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Katarina Utterström
Ordförande

Jonas Ranneby

Sara Claesson

Emma Antonsson

Jens Björkstrand

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

Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Sofia Roedenbeck
Revisor
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bigarråträdet 7, org.nr. 716417-5882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sofia Roedenbeck
Av föreningen vald revisor