

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Öhrling	Ordförande
Alexander Petersson	Kassör
Daniel Abramowicz	Ledamot
Jamil Drissi	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Amir Moghaddam	Ledamot
Mikael Olsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed
Leif Jonsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

BoRevision AB

Valberedning

Christer Ahlberg
Monica Sohlman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bigarråträdet 4	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 218 m², varav 3 066 m² utgör lägenhetsyta och 152 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	31 m ²	2020-02-28
Kontor	57 m ²	2020-02-28
Kontor	64 m ²	2020-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PA" and "AP".

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Toppförsegling balkonger, utom kungsbalkonger	2018	Enligt underhållsplan
Nytt låssystem	2018	Öka säkerhet
Ny- och tillbyggnad av balkonger	2017	Vissa nya samt tillbyggda balkonger mot gård.
Installation av fiber till alla lägenheter	2016 - 2017	Fiber från IP-Only är installerat till alla lägenheter.
Översyn och reparation av ventilationsfläktar	2015	
Reparation av kungsbalkonger	2014	Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger. Nya tätskikt och överbetong.
Målning	2013	Målning av hyreslägenhet
Radonmätning	2012	
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skortstenar beklädda
Öppna spisar & Ventilation	2005 - 2006	lordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostater & ventiler på element	2019	Enligt underhållsplan
Relining samlingsledning för avlopp	2019	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Comhem och IP Only
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Städning	Ren standard i Stockholm AB

[Handwritten signatures and initials]

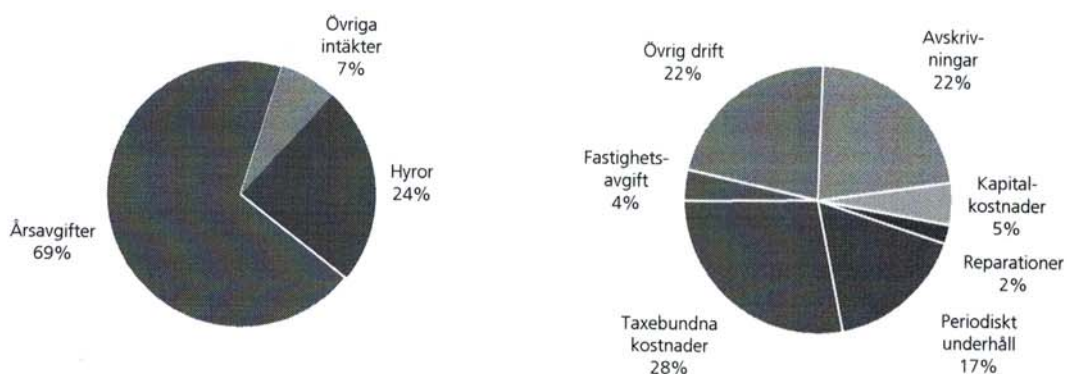
Föreningens ekonomi

Föreningen är sedan december 2018 skuldfri i den bemärkelsen att det inte finns finansiering i form av fastighetsinteckningar. Dessutom finns drygt 2 Mkr i föreningens kassa. Underhållsplan följs. Avgiften sänktes med sex procent per den 1 april 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 658 213	1 358 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 176 101	2 140 522
Finansiella intäkter	164	72
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 593
Medlemsinsatser	10 760 000	3 800 000
Balkongfond	4 925	0
Kapitaltillskott	0	1 153 693
Ökning av kortfristiga skulder	97 198	0
	13 038 388	7 095 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 488	1 759 004
Finansiella kostnader	125 311	165 622
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 875	647 160
Ökning av kortfristiga fordringar	2 733	0
Minskning av långfristiga skulder	10 460 642	4 204 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 705
	12 409 049	6 795 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 287 551	1 658 213
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	629 338	300 028

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt låssystem Under året genomfördes ett låsbyte där det gamla kodlåset byttes ut mot ett nytt Axema-system med en porttelefon och ytterligare fem elektroniska dosor för att kunna öppna, dels samtliga tre ytterdörrar, men också till gemensamhetsutrymmen samt soprum. I samband med färdigställandet beställdes också ett låsbyte av dessa cylindrar för att då endast ha ett elektroniskt system. I början av 2019 kommer koden att sluta fungera. För att komma krävs därför antingen en elektronisk bricka, eller att ringa den som ska besökas med hjälp av porttelefonen. **Försäljning av hyresrätt** Under hösten blev den ena av föreningen två kvarvarande hyresrätter tom, och en försäljning genomfördes omgående. Intresset var stort och tillträdet blev redan i mitten av December. I samband med det kunde föreningen amortera samtliga kvarvarande lån om cirka 10,2 miljoner kronor samt stärka kassan med ytterligare nästan 0,5 miljoner kronor. Efter budgetmötet i december beslutades att genomföra en avgiftssänkning om sex procent som verkställs per den 1 april 2019. **Ventilation** Ventilationsarbetet fortskrider i huset för att dels få en så bra inomhusmiljö som möjligt, samt dels för att kunna elda i de öppna spisarna utan problem. Generellt beror besvären på dålig tillförsel av luft in i huset, givet det utflöde som det mekaniska frånluftssystemet genererar. Detta är ett vanligt problem och vi är på intet sätt unika, men tyvärr är det komplicerat att få till och det räcker med att en lägenhet t ex stänger ventiler för att systemet ska rubbas. Styrelsen arbetar löpande med att försöka ordna detta. Under året har dessutom en så kallad OVK genomförts, vilket det är lagkrav på för att testa ventilationen. Den medförde en del åtgärds punkter som delvis fortfarande är öppna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	506	527	530	530
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 768	1 837	1 676	1 655
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	3 513	4 991	5 023
Elkostnad/m ² totalyta	22	18	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	156	151	153	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	51	87	95
Soliditet (%)	99	78	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-320	-330	57	-24
Nettoomsättning (tkr)	2 176	2 140	2 134	2 112

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 066 m² bostäder och 152 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 633 491	9 469 919	0	36 163 572
Upplåtelseavgifter	10 029 436	1 290 081	0	8 739 355
Kapitaltillskott	1 163 923	0	0	1 163 923
Fond för yttre underhåll	1 369 647	463 338	0	906 309
Balkongfond	4 925	4 925	0	0
S:a bundet eget kapital	58 201 422	11 228 263	0	46 973 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 359 539	-463 338	-329 765	-7 566 437
Årets resultat	-320 257	-320 257	329 765	-329 765
S:a ansamlad förlust	-8 679 797	-783 595	0	-7 896 201
S:a eget kapital	49 521 625	10 444 668	0	39 076 958

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-320 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 896 202
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-463 338
summa balanserat resultat	-8 679 797

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

418 213
-8 261 584

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 175 561	2 140 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	180
Summa rörelseintäkter		2 176 101	2 140 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 511 268	-1 496 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 404	-204 162
Personalkostnader	Not 6	-58 817	-58 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 723	-545 732
Summa rörelsekostnader		-2 371 211	-2 304 737
RÖRELSERESULTAT		-195 110	-164 215
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 311	-165 622
Summa finansiella poster		-125 147	-165 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-320 257	-329 765
ÅRETS RESULTAT		-320 257	-329 765

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 782 786	48 325 907
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	61 816	69 543
Summa materiella anläggningstillgångar		47 844 602	48 395 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 847 402	48 398 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	679 491	1 654 791
Summa kortfristiga fordringar		679 671	1 654 851
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 699 662	92 411
Summa kassa och bank		1 699 662	92 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 379 333	1 747 262
SUMMA TILLGÅNGAR		50 226 735	50 145 512

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 662 927	44 902 927
Kapitaltillskott		1 163 923	1 163 923
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 369 647	906 309
Balkongfond		4 925	0
Summa bundet eget kapital		58 201 422	46 973 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 359 539	-7 566 437
Årets resultat		-320 257	-329 765
Summa fritt eget kapital		-8 679 797	-7 896 201
SUMMA EGET KAPITAL		49 521 625	39 076 958
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	0	10 460 642
Leverantörsskulder		137 739	127 010
Skatteskulder		183 112	179 938
Övriga skulder		102 662	78 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	281 597	222 234
Summa kortfristiga skulder		705 110	11 068 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 226 735	50 145 512

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "C", "A", and "A.F."

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30-40 år	30-40 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år
Balkonger	50 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 505 812	1 570 203
Hyror bostäder	143 010	178 210
Hyror lokaler	378 424	363 832
Bredbandsintäkter	121 139	0
Avgift andrahandsuthyrning	27 177	28 089
Öresutjämning	-1	8
	2 175 561	2 140 342

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	540	180
	540	180

Handwritten signatures and initials: MB, A.P., and others.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 831	0
	Städning entreprenad	39 600	39 600
	Mattvätt/Hyrmattor	5 716	5 677
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 200	0
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Gemensamma utrymmen	16 950	749
	Gård	1 977	834
	Serviceavtal	3 040	1 466
	Förbrukningsmateriel	8 228	6 145
	Brandskydd	23 203	0
	Fordon	326	0
		140 383	55 752
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 486	0
	Tvättstuga	11 522	23 633
	Entré/trapphus	0	490
	Lås	7 153	1 175
	VVS	6 154	23 502
	Ventilation	7 500	0
	Elinstallationer	14 779	5 250
	Hiss	4 715	1 491
	Fönster	0	1 985
	Skador/klotter/skadegörelse	3 750	0
		58 059	57 526
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	82 113	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	154 319	0
	Tak	68 031	0
	Balkonger/altaner	113 750	493 510
		418 213	493 510
	Taxebundna kostnader		
	El	69 256	58 443
	Värme	502 921	485 910
	Vatten	60 814	57 953
	Sophämtning/renhållning	39 868	37 231
	Grovsopor	25 360	23 354
		698 219	662 891
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	45 381
	Kabel-TV	10 269	59 429
	Bredband	94 062	30 855
		104 331	135 665
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 062	91 050
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 511 268	1 496 393

Handwritten signatures and initials: CK, L, A.P., and others.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	205	0
	Tele- och datakommunikation	6 639	598
	Juridiska åtgärder	0	4 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 781	17 781
	Föreningskostnader	2 140	3 650
	Styrelseomkostnader	20 953	14 139
	Fritids- och trivselkostnader	120	0
	Förvaltningsarvode	69 869	67 352
	Administration	5 038	4 612
	Korttidsinventarier	11 577	0
	Konsultarvode	98 752	84 417
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		243 404	204 162

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	45 209
	Sociala kostnader	13 317	13 240
		58 817	58 449

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	271 578	259 588
	Inventarier	7 727	7 727
		557 723	545 732

CH
MO
A.P.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 553 965	54 906 805
	Nyanskaffningar	6 875	647 160
	Utgående anskaffningsvärde	55 560 840	55 553 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 228 058	-6 690 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-549 996	-538 005
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 778 054	-7 228 058
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 782 786	48 325 907
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 855 000	27 855 000
	Taxeringsvärde mark	54 201 000	54 201 000
		82 056 000	82 056 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	3 056 000	3 056 000
		82 056 000	82 056 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 416	159 416
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 416	159 416
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 416	-159 416
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 416	-159 416
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Handwritten signatures and initials: "CTH", "A.P.", and others.

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 268	171 268
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	171 268	171 268
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 726	-93 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 453	-101 726
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 816	69 543
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	91 602	88 989
	Klientmedel hos SBC	587 889	1 565 802
		679 491	1 654 791
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	906 309	442 971
	Reservering enligt stadgar	463 338	463 338
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 369 647	906 309
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 884 000	15 884 000

Handwritten signatures and initials:
 C. H. P.
 M.
 A.P.
 D.K.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2018-12-31

2017-12-31

Arvoden	26 542	26 542
Sociala avgifter	8 339	8 339
Ränta	0	13 861
Avgifter och hyror	246 716	173 492
	281 597	222 234

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Avgiften kommer sänkas med sex procent från 1 april 2019. Styrelsen har beslutat att byta till motsvarande försäkringsskydd hos försäkringsbolaget Brandkontoret, som kommer börja gälla från den 1 februari 2019.

Handwritten signatures and initials, including "CKP", "A.P.", and others.

Styrelsens underskrifter

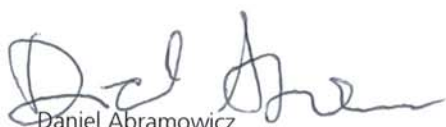
STOCKHOLM den 2 / 4 2019



Anders Ohrling
Ordförande



Alexander Petersson
Kassör



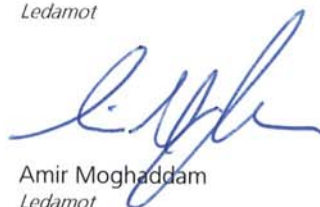
Daniel Abramowicz
Ledamot



Jamil Drissi
Ledamot



Christine Langseth Hall
Ledamot



Amir Moghaddam
Ledamot



Mikael Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2019



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bigarrådet 4, org.nr. 769602-7270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarrådet 4 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bigarrådet 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

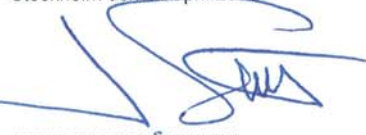
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 alltså 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB