



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 4



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2000-08-30 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
Erik Carlsson-Bay	Sekreterare
Alexander Petersson	Kassör
Anders Hallbäck	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Amir Moghaddam	Ledamot

Pär Westerlund	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Leif Jonsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Christer Ahlberg
Monica Sohlman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-17. Extra stämma med anledning av nya stadgar samt nyval av extern revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

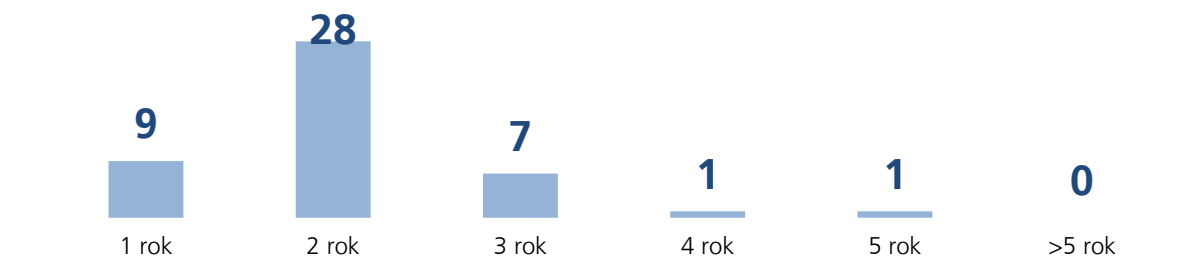
Värdeåret är 1934.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Barnvagnsrum

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
Översyn och reparation av ventilationsfläktar	2015	
Reparation av kungsbalkonger	2014	Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger. Nya tätskikt och överbetong.
Målning	2013	Målning av hyreslägenhet
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Radonmätning	2012	
Nytt barnvagnsförråd	2007	Iordningställande
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entrédörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skorstenar beklädda
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Öppna spisar & Ventilation	2005 - 2006	Iordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Toppförsegling balkonger, utom kungsbalkonger	2016	Enligt underhållsplan
Byte termostater & ventiler på element	2017	Enligt underhållsplan
Relining samlingsledning för avlopp	2017	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget & Com.hem
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltare & Städning	Retro Fastighetsförvaltning

Övrig information

Mer information om föreningen finns på www.bigarratradet4.se

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 111 726	2 005 021
Finansiella intäkter	503	2 642
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 274
Ökning av långfristiga skulder	0	2 753 970
Ökning av kortfristiga skulder	0	269 984
	2 112 229	5 061 891

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 283 475	4 911 365
Finansiella kostnader	306 618	392 673
Ökning av kortfristiga fordringar	246	0
Minskning av långfristiga skulder	110 040	0
Minskning av kortfristiga skulder	344 870	0
	2 045 250	5 304 038

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

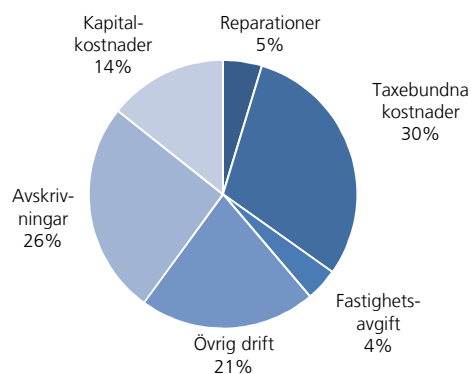
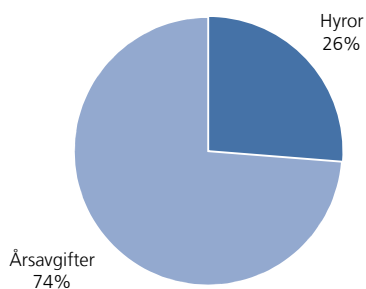
881 340 **814 361**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

66 979 **-242 146**

*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 1 243 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Nya stadgar

Föreningen antog nya stadgar vid ordinarie föreningsstämma i maj 2015 (första beslutet togs vid extra föreningsstämma i februari 2015). De nya stadgarna har förtydligats i de delar som specificerar vad bostadsrättsinnehavaren ansvarar för. Dessutom infördes möjlighet för föreningen att ta en avgift för administration då någon hyr ut i andra hand. I övrigt fick stadgarna en omarbetad layout för att förbättra läsbarheten.

Justering av ventilationen

Arbetet med justering och renovering av ventilationsfläktarna slutfördes. Ventilationen är nu i balans och det är återigen möjligt att använda eldstäderna i samtliga lägenheter (se särskild instruktion för eldning i öppna spisar på föreningens hemsida).

Omförhandlat avtal för ekonomisk förvaltning

Vid årsskiftet 2015/2016 omförhandlades avtalet med SBC avseende ekonomisk förvaltning. Det nya avtalet som löper på tre år med årsvis indexjustering innebär en kostnadssänkning om ca 28 procent under det första året jämfört med det tidigare avtalet.

Händelser efter året

Styrelsen fokuserar på att se över avtalen med städbolag samt teknisk förvaltare. Målsättningen är att höja kvaliteten på städningen av trapphuset samt effektivisera den tekniska förvaltningen som köps in.

Ett av lokalhyresavtalen kommer att sägas upp för villkorsändring. Målsättningen är att justera hyresnivån så att den kommer upp i nivå med övriga lokaler som föreningen hyr ut samt få till en hyrestid som löper på tre år med indexreglering av hyran.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	494	459	459
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 655	1 653	1 631	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 023	5 061	4 123	4 168
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	150	125	158	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	12	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	122	115	120
Soliditet (%)	69	68	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-24	-3 861	-367	-536
Nettoomsättning (tkr)	2 112	2 005	1 895	1 880

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 693 279
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 803
summa balanserat resultat	-6 913 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 913 679
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 111 726	2 004 841
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	180
Summa rörelseintäkter		2 111 726	2 005 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 042 732	-4 639 468
Övriga externa kostnader	Not 4	-183 536	-209 639
Personalkostnader	Not 5	-57 208	-62 258
Avskrivningar	Not 6	-545 733	-564 406
Summa rörelsekostnader		-1 829 209	-5 475 771
RÖRELSERESULTAT		282 518	-3 470 750
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	2 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 618	-392 673
Summa finansiella poster		-306 115	-390 031
ÅRETS RESULTAT		-23 597	-3 860 781

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	48 754 757	49 292 764
Maskiner och inventarier Not 8	84 997	92 724
Summa materiella anläggningstillgångar	48 839 754	49 385 487
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 842 554	49 388 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	859 875	790 634
Summa kortfristiga fordringar	859 875	790 634
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	103 886	105 902
Summa kassa och bank	103 886	105 902
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	963 761	896 536
SUMMA TILLGÅNGAR	49 806 315	50 284 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 102 927	41 102 927
Fond för yttre underhåll	Not 12	196 803	1 154 932
Summa bundet eget kapital		41 299 730	42 257 859
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 890 081	-3 987 430
Årets resultat		-23 597	-3 860 781
Summa ansamlad förlust		-6 913 679	-7 848 210
SUMMA EGET KAPITAL		34 386 051	34 409 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 648 322	14 722 372
Summa långfristiga skulder		14 648 322	14 722 372
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	110 040	146 030
Leverantörsskulder		121 948	274 871
Skatteskulder		165 180	163 662
Övriga skulder		76 630	76 630
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	298 144	491 609
Summa kortfristiga skulder		771 942	1 152 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 806 315	50 284 823
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	15 884 000	15 884 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven/30-40 år	10-40år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	Fullt avskriven/30 år
Stambyte	Fullt avskriven	10 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	Fullt avskriven/30 år
Inventarier	20 år	20 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 557 309	1 451 124
	Hyror bostäder	210 027	206 848
	Hyror lokaler momspliktiga	0	2 117
	Hyror lokaler	344 381	344 736
	Öresutjämning	9	16
		2 111 726	2 004 841
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	180
		0	180

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 930	48 590
	Fastighetsskötsel beställning	6 190	913
	Städning entreprenad	31 428	31 426
	Städning enligt beställning	5 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 452	5 380
	Sotning	0	12 838
	Hissbesiktning	1 219	9 938
	Gemensamma utrymmen	1 050	1 150
	Gård	1 704	845
	Serviceavtal	0	3 021
	Förbrukningsmateriel	8 877	3 529
	Störningsjour och larm	3 021	0
		114 121	117 631
	Reparationer		
	Tvättstuga	26 496	18 382
	VVS	0	9 072
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 106
	Ventilation	54 978	38 220
	Elinstallationer	3 189	0
	Hiss	11 512	7 735
	Skador/klotter/skadegörelse	4 534	0
		100 709	78 515
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	3 660 830
		0	3 660 830
	Taxebundna kostnader		
	El	50 064	49 707
	Värme	482 401	401 412
	Vatten	60 377	38 192
	Sophämtning/renhållning	34 320	31 636
	Grovsopor	17 177	24 380
		644 339	545 327
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 446	79 130
	Kabel-TV	57 365	70 628
	Bredband	3 564	5 415
		100 375	155 173
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 188	81 992
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 042 732	4 639 468

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	7 507	2 359
	Juridiska åtgärder	8 688	0
	Inkassering avgift/hyra	425	600
	Revisionsarvode extern revisor	17 188	375
	Föreningskostnader	3 550	5 041
	Styrelseomkostnader	5 300	4 400
	Förvaltningsarvode	91 080	88 770
	Förvaltningsarvoden övriga	10 313	0
	Administration	4 109	3 644
	Konsultarvode	29 856	93 410
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	11 040
		183 536	209 639

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 557	48 399
	Sociala kostnader	12 651	13 859
		57 208	62 258

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	259 589	278 261
	Inventarier	7 727	7 727
		545 733	564 406

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 906 805	54 906 805
	Utgående anskaffningsvärde	54 906 805	54 906 805
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 614 042	-5 057 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-538 006	-556 679
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 152 048	-5 614 042
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 754 757	49 292 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 473 000	28 473 000
	Taxeringsvärde mark	37 128 000	37 128 000
		65 601 000	65 601 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	2 601 000	2 601 000
		65 601 000	65 601 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 684	330 684
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-237 961	-230 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-245 688	-237 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	84 997	92 724
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	82 421	82 175
	Klientmedel hos SBC	777 454	708 459
		859 875	790 634
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 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	32 847 701	0	0	32 847 701
Upplåtelseavgifter	8 255 226	0	0	8 255 226
Fond för yttre underhåll	196 803	196 803	-1 154 932	1 154 932
S:a bundet eget kapital	41 299 730	196 803	-1 154 932	42 257 859
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 890 081	-196 803	-2 705 849	-3 987 430
Årets resultat	-23 597	-23 597	3 860 781	-3 860 781
S:a ansamlad förlust	-6 913 679	-220 400	1 154 932	-7 848 210
S:a eget kapital	34 386 051	-23 597	0	34 409 649

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 154 932	958 129
Reservering enligt stadgar	196 803	196 803
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 154 932	0
Vid årets slut	196 803	1 154 932

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	3 023 387	3 073 427	2018-12-01
Handelsbanken	1,490 %	2 854 235	2 883 095	2017-12-01
Handelsbanken	2,990 %	5 800 000	5 800 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,490 %	3 080 740	3 111 880	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 758 362	14 868 402	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 040	-146 030	
		14 648 322	14 722 372	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 208 162 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

Arvoden	25 958	25 900
Sociala avgifter	8 156	8 138
Ränta	6 857	12 936
Förutbetalda avgifter o hyror	257 173	260 349
Upplupna kostnader	0	184 286
	298 144	491 609

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2016



Anders Öhrling
Ordförande



Erik Carlsson-Bay
Sekreterare



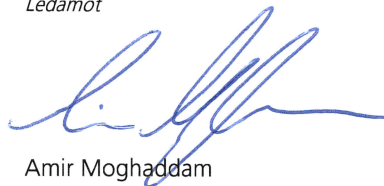
Alexander Petersson
Kassör



Anders Hallbäck
Ledamot



Christine Langseth Hall
Ledamot



Amir Moghaddam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2016



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

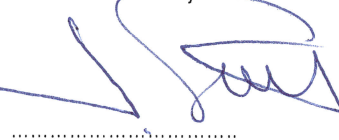
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 3 maj 2016



Jörgen Götehed
BoRevision