

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- 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

Daniel Abramowicz	Ledamot
Jamil Drissi	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Amir Moghaddam	Ledamot
Alexander Petersson	Ledamot
Pär Westerlund	Ledamot
Anders Öhrling	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Leif Jonsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Christer Ahlberg
Monica Sohlman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-29. Extra stämma med anledning av balkonger.

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.

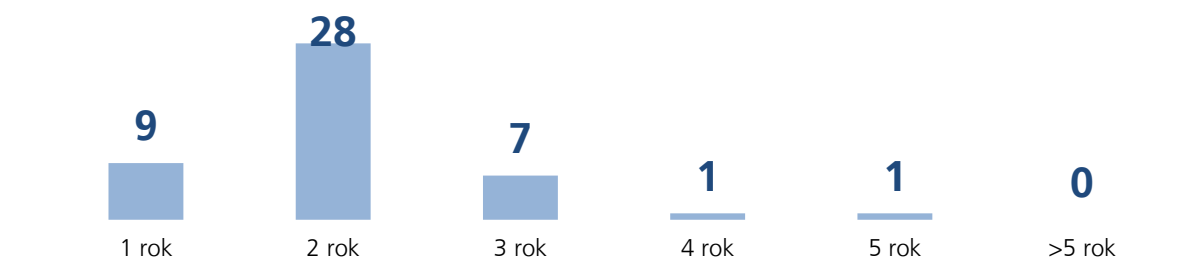
Värdeåret är 1934.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	31 m ²	Löper årsvis
Kontor	57 m ²	2017-02-28
Kontor	64 m ²	2017-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	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
Byte termostater & ventiler på element	2017	Enligt underhållsplan
Installation av fiber till alla lägenheter	2017	
Toppförsigling balkonger, utom kungsbalkonger	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
Städning	Ren standard i Stockholm AB

Övrig information

Mer information om föreningen finns på www.bigarradet4.se

Föreningens ekonomi

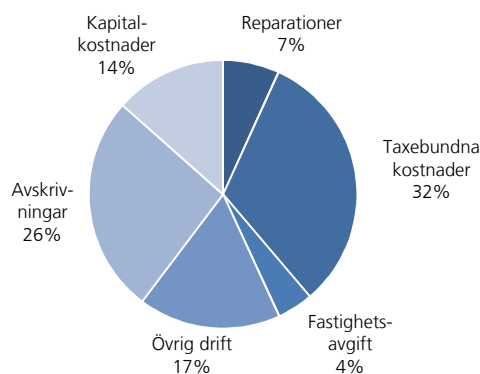
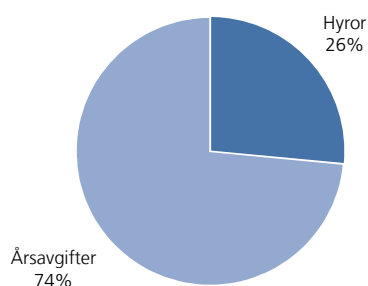
Föreningen har en mycket god ekonomi med goda likvida tillgångar. Föreningens långfristiga skulder uppgår till ca 14,5 Mkr. Underhållsplanen följs löpande och befintliga och sparade kassaflöden täcker detta, där av planeras inga avgiftshöjningar under överskådlig tid.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2034.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	881 340	814 361
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 135 097	2 111 726
Finansiella intäkter	289	503
Kapitaltillskott	10 230	0
	2 145 616	2 112 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 252 841	1 283 475
Finansiella kostnader	280 064	306 618
Ökning av kortfristiga fordringar	8 221	246
Minskning av långfristiga skulder	93 360	110 040
Minskning av kortfristiga skulder	34 285	344 870
	1 668 771	2 045 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 358 185	881 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	476 845	66 979

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Extra stämma med anledning av balkongbyggnation

Den 29 mars 2016 hölls en extra stämma där två beslut fattades om att dels bygga nya balkonger och dels fördjupa befintliga balkonger på gården. Beslutet överklagades av berörda medlemmar och hanterades därför i hyresnämnden. I december 2016 godkändes beslutet. Frågan drivs primärt av de lägenhetsinnehavare som önskar göra dessa byggen, men föreningens styrelse är det uteslutande beslutsorganet och övervakar samt måste godkänna alla eventuella avtal med balkongbyggare.

Uppsagd teknisk förvaltare

Föreningen har sedan ett antal år använt sig av en teknisk förvaltare, som också ombesörjt städning av trapphuset. Då föreningen väldigt få gånger faktiskt använt sig av den tekniska delen i avtalet, beslutade styrelsen att säga upp detta avtal under sommaren 2016. Därefter ingicks ett nytt avtal med en separat städfirma. Styrelsen ingick också ett avtal med en teknisk förvaltare som bara gör arbete på avrop, alltså när föreningen efterfrågar detta. Ekonomiskt har det hittills varit ett mycket bra beslut och bedömningen är också att städningen blivit klart mycket bättre under hösten.

Fiber i fastigheten

Huset har sedan tidigare en fiberingång i källaren som inte har varit aktiverad. Styrelsen beslutade därför att utnyttja ett erbjudande från IP-Only där föreningen kostnadsfritt fick indragen fiber i samtliga lägenheter. Detta förväntas vara klart under början av 2017.

Lokaler

Två av lokalerna i huset har bytt innehavare. Dessutom har ett avtal sagts upp och omförhandlats för att efterlikna de andra två. Två av lokalerna har idag samma hyresgäst, vilka har investerat betydande summor i att renovera den ena lokalen, vilket föreningen är glada och tacksamma för. Även den andra lokalen som bytte innehavare har också gått igenom en stor renovering, vilket lyfter föreningens tillgångar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	530	494	459
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 676	1 655	1 653	1 631
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 991	5 023	5 061	4 123
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	153	150	125	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	95	122	115
Soliditet (%)	69	69	68	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	57	-24	-3 861	-367
Nettoomsättning (tkr)	2 134	2 112	2 005	1 895

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

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	32 847 701	0	0	32 847 701
Upplåtelseavgifter	8 255 226	0	0	8 255 226
Kapitaltillskott	10 230	10 230	0	0
Fond för yttre underhåll	442 971	246 168	0	196 803
S:a bundet eget kapital	41 556 128	256 398	0	41 299 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 159 847	-246 168	-23 597	-6 890 081
Årets resultat	56 748	56 748	23 597	-23 597
S:a ansamlad förlust	-7 103 099	-189 420	0	-6 913 679
S:a eget kapital	34 453 029	66 978	0	34 386 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	56 748
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 913 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 168
summa balanserat resultat	-7 103 099

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 103 099
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 134 492	2 111 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	605	0
Summa rörelseintäkter		2 135 097	2 111 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 085 248	-1 042 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 102	-183 536
Personalkostnader	Not 6	-57 491	-57 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 732	-545 733
Summa rörelsekostnader		-1 798 573	-1 829 209
RÖRELSERESULTAT		336 523	282 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 064	-306 618
Summa finansiella poster		-279 775	-306 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56 748	-23 597
ÅRETS RESULTAT		56 748	-23 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 216 752	48 754 757
Maskiner och inventarier	Not 9	77 270	84 997
Summa materiella anläggningstillgångar		48 294 022	48 839 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 296 822	48 842 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 344 166	859 875
Summa kortfristiga fordringar		1 344 166	859 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104 661	103 886
Summa kassa och bank		104 661	103 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 448 827	963 761
SUMMA TILLGÅNGAR		49 745 648	49 806 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 102 927	41 102 927
Kapitaltillskott		10 230	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	442 971	196 803
Summa bundet eget kapital		41 556 128	41 299 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 159 847	-6 890 081
Årets resultat		56 748	-23 597
Summa fritt eget kapital		-7 103 099	-6 913 679
SUMMA EGET KAPITAL		34 453 029	34 386 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 455 642	14 648 322
Summa långfristiga skulder		14 455 642	14 648 322
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	209 360	110 040
Leverantörsskulder		117 601	121 948
Skatteskulder		172 076	165 180
Övriga skulder		78 730	76 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	259 210	298 144
Summa kortfristiga skulder		836 977	771 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 745 648	49 806 315

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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 årsboksutet. 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	2016	2015
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 557 309	1 557 309
Hyror bostäder	211 654	210 027
Hyror lokaler	349 717	344 381
Avgift andrahandsuthyrning	15 799	0
Öresutjämning	14	9
	2 134 492	2 111 726

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	605	0
	605	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 162	49 930
	Fastighetsskötsel beställning	4 747	6 190
	Städning entreprenad	35 514	31 428
	Städning enligt beställning	1 375	5 250
	Mattvätt/Hyrmattor	5 568	5 452
	Hissbesiktning	1 244	1 219
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	380	1 050
	Gård	303	1 704
	Serviceavtal	4 500	0
	Förbrukningsmateriel	3 380	8 877
	Störningsjour och larm	0	3 021
		89 573	114 121
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	26 496
	Entré/trapphus	5 375	0
	Lås	7 411	0
	VVS	3 654	0
	Ventilation	0	54 978
	Elinstallationer	0	3 189
	Hiss	7 045	11 512
	Fönster	3 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 534
	Vattenskada	115 459	0
		142 444	100 709
	Taxebundna kostnader		
	El	53 990	50 064
	Värme	491 926	482 401
	Vatten	55 103	60 377
	Sophämtning/renhållning	41 387	34 320
	Grovsopor	22 812	17 177
		665 218	644 339
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 488	39 446
	Kabel-TV	58 637	57 365
	Bredband	0	3 564
		99 125	100 375
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 888	83 188
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 085 248	1 042 732

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	499	7 507
	Juridiska Åtgärder	0	8 688
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 188
	Föreningskostnader	6 942	3 550
	Styrelseomkostnader	9 185	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	430	0
	Förvaltningsarvode	65 568	91 080
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 313
	Administration	4 033	4 109
	Konsultarvode	0	29 856
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		110 102	183 536
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 471	44 557
	Sociala kostnader	13 020	12 651
		57 491	57 208
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	259 588	259 589
	Inventarier	7 727	7 727
		545 732	545 733

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-6 152 048	-5 614 042
	Årets avskrivningar enligt plan	-538 005	-538 006
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 690 053	-6 152 048
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 216 752	48 754 757
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 855 000	28 473 000
	Taxeringsvärde mark	54 201 000	37 128 000
		82 056 000	65 601 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	63 000 000
	Lokaler	3 056 000	2 601 000
		82 056 000	65 601 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-245 688	-237 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-253 415	-245 688
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 270	84 997
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	83 576	82 421
	Klientmedel hos SBC	1 253 524	777 454
	Fordringar	7 066	0
		1 344 166	859 875
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	196 803	1 154 932
	Reservering enligt stadgar	246 168	196 803
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 154 932
	Vid årets slut	442 971	196 803

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,200 %	2 990 027	3 023 387	2018-12-01
	Handelsbanken	1,490 %	2 825 375	2 854 235	2017-12-01
	Handelsbanken	1,490 %	3 049 600	3 080 740	2017-10-30
	Handelsbanken	1,150 %	5 800 000	5 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		14 665 002	14 758 362	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-209 360	-110 040	
			14 455 642	14 648 322	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 618 202 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 884 000	15 884 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under början av 2017 installerades fiber i samtliga lägenheter. Dessa kunder i huvudsak dras i befintliga kanaler, vilket var väldigt positivt då husets trapphus är väl ombesörjt. Detta förväntas vara klart och i bruk innan sommaren 2017.
	Ny- samt ombyggnaden av ett antal balkonger förväntas påbörjas under våren 2017. Dessa är endast belägna mot innergården. I samband med detta kommer eventuellt övriga balkonger att toppförseglas, enligt underhållsplanen.

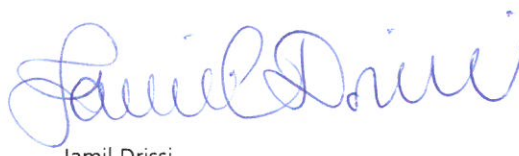
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

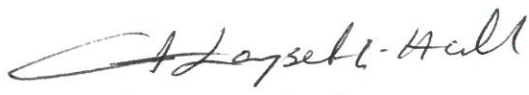
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	26 133	25 958
Sociala avgifter	8 211	8 156
Ränta	17 901	6 857
Förutbetalda avgifter o hyror	206 965	257 173
	259 210	298 144

Styrelsens underskrifter

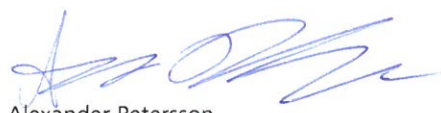
STOCKHOLM den 18, 4 2017


Daniel Abramowicz
Ledamot

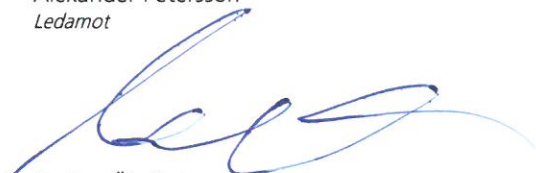

Jamil Drissi
Ledamot


Christine Langseth Hall
Ledamot


Amir Moghaddam
Ledamot


Alexander Petersson
Ledamot


Pär Westerlund
Ledamot


Anders Öhrling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2017


Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 för år 2016.

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 2016 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. De 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 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. Risken 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 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 Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 för år 2016 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 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 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:

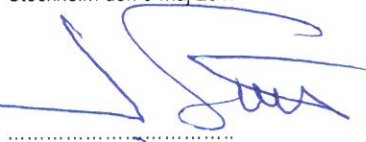
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 3 maj 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB