

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 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 Benjamin Abramowicz	Ledamot
Jamil Pietro Drissi	Ledamot
Christine Langseth Hall	Ledamot
Amir Moghaddam	Ledamot
Kjell Mikael Olsson	Ledamot
Carl Alexander Petersson	Ledamot
Carl-Johan Anders Öhrling	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 2017-05-22.

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 44 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter 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]

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
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
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Radonmätning	2012	
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skortstenar beklädda
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Öppna spisar & Ventillation	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	2018	Enligt underhållsplan
Nytt låssystem	2018	Öka säkerhet
Toppförsegling balkonger, utom kungsbalkonger	2018	Enligt underhållsplan
Relining samlingsledning för avlopp	2018	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

Övrig information

Mer information om föreningen finns på www.bigarratradet4.se

Föreningens ekonomi

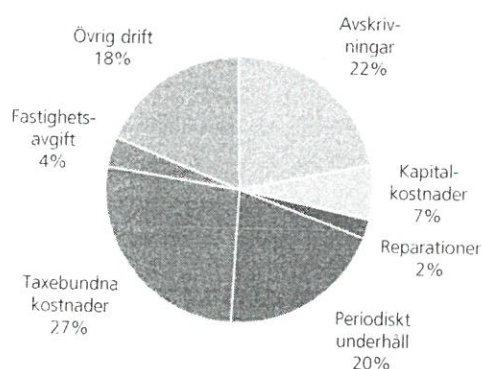
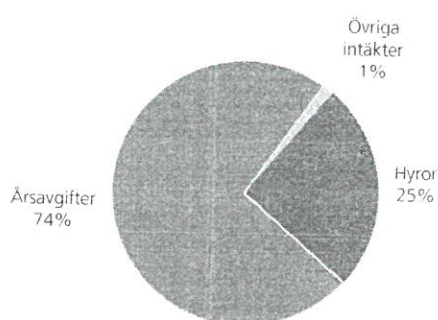
Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under 2017 såldes en av föreningens tre bostadshyresrätter och i samband med det amorterades 4 miljoner kronor på föreningens banklån. Den kvarvarande skulden är drygt 10 miljoner kronor.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 358 185	881 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 140 522	2 135 097
Finansiella intäkter	72	289
Minskning kortfristiga fordringar	1 593	0
Medlemsinsatser	3 800 000	0
Kapitaltillskott	1 153 693	10 230
	7 095 880	2 145 616
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 759 004	1 252 841
Finansiella kostnader	165 622	280 064
Ökning av materiella anläggningstillgångar	647 160	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 221
Minskning av långfristiga skulder	4 204 360	93 360
Minskning av kortfristiga skulder	19 705	34 285
	6 795 851	1 668 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 658 213	1 358 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	300 028	476 845

*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 1 315 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

Balkongbyggnation

Under sensommaren 2017 färdigställdes fem nya balkonger samt fem utbyggda balkonger mot gården. Dessa bekostades av respektive medlem, men föreningens styrelse var formellt beställare och bevakade byggnationen så att utfallet skulle bli det bästa möjliga för samtliga medlemmar. Av att bedöma så långt gick arbetet smidigt och resultatet ser efter slutbesiktning ut att utförts på ett korrekt sätt.

Fiber

Under hösten slutfördes installation av fiber till samtliga lägenheter. Det innebär att alla medlemmar har möjlighet att utnyttja de tjänster som Stockholm stads fiberleverantör, IP-only tillhandahåller.

Sänkt avgift samt mediatillägg

Dels med anledning av den nya fibern, och dels för att göra avgiften mer transparent, beslutade styrelsen att sänka avgiften med 5 procent och samtidigt lägga på en mediaavgift på 220kr per månad och lägenhet. Den avgiften bekostar ett bredband i fiberuttaket med hastigheten 100/100 samt den kostnad som föreningen har för att Comhem-uttaket skall vara i bruk. Det innebär att medlemmen betalar precis den kostnad som åligger varje medlem plus att medlemmarna tillsammans kan förhandla fram ett attraktivt erbjudande om bredband. För föreningen blev detta kostnadsneutralt, medan det för varje medlem förhoppningsvis ses som en vinst, då ett separat bredbandsabonnemang kan slopas plus att avgiften faktiskt sänktes med 5 procent.

Försäljning av hyresrätt

Under året såldes en av föreningen tre bostadshyresrätter. I och med detta valde föreningen samtidigt att amortera 4 miljoner kronor på banklån. Totalt uppgår banklånen till drygt 10 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 3 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	527	530	530	494
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 837	1 676	1 655	1 653
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 513	4 991	5 023	5 061
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	151	153	150	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	19	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	87	95	122
Soliditet (%)	78	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-330	57	-24	-3 861
Nettoomsättning (tkr)	2 140	2 134	2 112	2 005

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	36 163 572	3 315 871	0	32 847 701
Upplåtelseavgifter	8 739 355	484 129	0	8 255 226
Kapitaltillskott	1 163 923	1 153 693	0	10 230
Fond för yttre underhåll	906 309	463 338	0	442 971
S:a bundet eget kapital	46 973 159	5 417 031	0	41 556 128
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 566 437	-463 338	56 748	-7 159 847
Årets resultat	-329 765	-329 765	-56 748	56 748
S:a ansamlad förlust	-7 896 201	-793 103	0	-7 103 099
S:a eget kapital	39 076 958	4 623 928	0	34 453 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-329 765
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 103 099
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-463 338
summa balanserat resultat	-7 896 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 896 201
----------------------------------	-------------------

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

[Handwritten signature]
DA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 140 342	2 134 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	605
Summa rörelseintäkter		2 140 522	2 135 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 496 393	-1 085 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 162	-110 102
Personalkostnader	Not 6	-58 449	-57 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-545 732	-545 732
Summa rörelsekostnader		-2 304 737	-1 798 573
RÖRELSERESULTAT		-164 215	336 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 622	-280 064
Summa finansiella poster		-165 550	-279 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-329 765	56 748
ÅRETS RESULTAT		-329 765	56 748

Handwritten signatures and initials:
 L. P. DA
 M. 4. 60

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 325 907	48 216 752
Maskiner och inventarier	Not 9	69 543	77 270
Summa materiella anläggningstillgångar		48 395 450	48 294 022
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 398 250	48 296 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 654 791	1 344 166
Summa kortfristiga fordringar		1 654 851	1 344 166
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		92 411	104 661
Summa kassa och bank		92 411	104 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 747 262	1 448 827
SUMMA TILLGÅNGAR		50 145 512	49 745 648

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 902 927	41 102 927
Kapitaltillskott		1 163 923	10 230
Fond för yttre underhåll	Not 12	906 309	442 971
Summa bundet eget kapital		46 973 159	41 556 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 566 437	-7 159 847
Årets resultat		-329 765	56 748
Summa fritt eget kapital		-7 896 201	-7 103 099
SUMMA EGET KAPITAL		39 076 958	34 453 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	0	14 455 642
Summa långfristiga skulder		0	14 455 642
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	10 460 642	209 360
Leverantörsskulder		127 010	117 601
Skatteskulder		179 938	172 076
Övriga skulder		78 730	78 730
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 234	259 210
Summa kortfristiga skulder		11 068 554	836 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 145 512	49 745 648

[Handwritten signature and initials]

Noter

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 570 203	1 557 309
Hyror bostäder	178 210	211 654
Hyror lokaler	363 832	349 717
Avgift andrahandsuthyrning	28 089	15 799
Öresutjämning	8	14
	2 140 342	2 134 492

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	180	605
	180	605

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	27 162
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 747
	Städning entreprenad	39 600	35 514
	Städning enligt beställning	0	1 375
	Mattvätt/Hyrmattor	5 677	5 568
	Hissbesiktning	1 281	1 244
	Myndighetstillsyn	0	5 400
	Gemensamma utrymmen	749	380
	Gård	834	303
	Serviceavtal	1 466	4 500
	Förbrukningsmateriel	6 145	3 380
		55 752	89 573
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 633	0
	Entré/trapphus	490	5 375
	Lås	1 175	7 411
	VVS	23 502	3 654
	Elinstallationer	5 250	0
	Hiss	1 491	7 045
	Fönster	1 985	3 500
	Vattenskada	0	115 459
		57 526	142 444
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	493 510	0
		493 510	0
	Taxebundna kostnader		
	El	58 443	53 990
	Värme	485 910	491 926
	Vatten	57 953	55 103
	Sophämtning/renhållning	37 231	41 387
	Grovsopor	23 354	22 812
		662 891	665 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 381	40 488
	Kabel-TV	59 429	58 637
	Bredband	30 855	0
		135 665	99 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 050	88 888
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 496 393	1 085 248


DA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	598	499
	Juridiska åtgärder	4 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 781	17 500
	Föreningskostnader	3 650	6 942
	Styrelseomkostnader	14 139	9 185
	Fritids- och trivselkostnader	0	430
	Förvaltningsarvode	67 352	65 568
	Administration	4 612	4 033
	Konsultarvode	84 417	0
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		204 162	110 102

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 209	44 471
	Sociala kostnader	13 240	13 020
		58 449	57 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	259 588	259 588
	Inventarier	7 727	7 727
		545 732	545 732

Handwritten signature and initials, possibly 'DA'.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 906 805	54 906 805
	Nyanskaffningar	647 160	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 553 965	54 906 805
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 690 053	-6 152 048
	Årets avskrivningar enligt plan	-538 005	-538 005
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 228 058	-6 690 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 325 907	48 216 752
	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 OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	330 684	330 684
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-253 415	-245 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-261 142	-253 415
	Redovisat restvärde vid årets slut	69 543	77 270

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	88 989	83 576
	Klientmedel hos SBC	1 565 802	1 253 524
	Fordringar	0	7 066
		1 654 791	1 344 166

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		
	Reservering enligt stadgar	442 971	196 803
	Reservering enligt stämmobeslut	463 338	246 168
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	906 309	442 971

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag 2018-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	2 956 667	2 990 027	
	Handelsbanken	1,100 %	2 798 920	2 825 375	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	3 021 055	3 049 600	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	1 684 000	5 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		10 460 642	14 665 002	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 460 642	-209 360	
			0	14 455 642	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 131 842 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 884 000	15 884 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	26 542	26 133
	Sociala avgifter	8 339	8 211
	Ränta	13 861	17 901
	Avgifter och hyror	173 492	206 965
		222 234	259 210

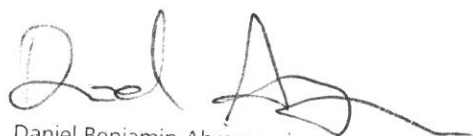
[Handwritten signature]
MD

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga gemensamma lås skall bytas ut och i samma stund skall ett moderna porttelefonssystem installeras. Styrelsen arbetar med att planera för när det skall genomföras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6, 4 2018


Daniel Benjamin Abramowicz
Ledamot

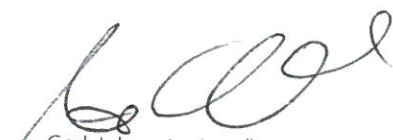

Jamil Pietro Drissi
Ledamot


Christine Langseth Hall
Ledamot


Amir Moghaddam
Ledamot


Kjell Mikael Olsson
Ledamot


Carl Alexander Petersson
Ledamot


Carl-Johan Anders Öhrling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17, 4 2018


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 2017.

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 2017 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 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 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 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. 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, förfälskning, 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 Bigarråträdet 4 för år 2017 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:

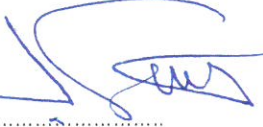
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 april 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB