



Årsredovisning
för
BRF Bigarråträdet 7
Org nr 716417-5882
Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 7 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1982 fastigheten Bigarråträdet 7 i Stockholm.

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


Bostadsfördelning:

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

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

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

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 51 480 000 kronor varav markvärdet uppgick till 30 000 000 kronor och byggnadsvärdet uppgick till 21 480 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättstilläggsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen. 

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

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

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Tekniska förvaltningen av Renab och lokalvård av Maries Puts & Städ. Föreningen har avtal med Ownit avseende bredband och med Bredbandsbolaget om kabel-Tv.

Föreningens ekonomi

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1986 hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsarbeten har genomförts av Ventledarna. De har rensat kanalerna och justerat ventilationen i huset. Anders Bergqvist Byggnadsservice genomförde därefter en OVK som blev godkänd.

En barnvagnsramp har installerats i porten.

Cykelparkering mot gatan gjordes om för en utökad och mer funktionsduglig parkering med grus och häck. Entreprenör HSB Trädgård.

Två ledamöter, Otto Donner och Ann-Charlotte Heldenius, flyttade från huset och avgick därmed som ledamöter i styrelsen. Suppleant Anna Andersson har klivit in i ledamots ställe.

Fem lägenheter bytte ägare, lägenhet 26 , 21, 12, 20 och nr 8. 

Information från styrelsen till medlemmarna

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (35) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur förening vid 5 (2) överlåtelse.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 085	1 072	1 060
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-371	-202	-17
Avskrivningar (tkr)	-361	-331	-302
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	-10	129	285
Soliditet (%)	77,24	77,77	86,58
Skuldränta (%)	1,46	1,45	1,46
Fastighetslån kr/kvm	1 395	1 432	723
Årsavgifter kr/kvm	521	521	521

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2017 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ledamot	Ordförande
Jonas Ranneby	Ledamot	Kassör
Otto Donner	Ledamot	
Ann-Charlotte Heldenius	Ledamot	
Anna Andersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio (nio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision	Jörgen Götehed, huvudansvarig
Jan Harling	Ordinarie, intern
Fredrik Jönsson	Suppleant, intern

Valberedning

Peter Olofsson, sammankallande
Kjell Heldenius

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades 12 november 2010 hos Bolagsverket.


Förändring av eget kapital

	Medlems - insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 105 044	8 869 026	177 421	-2 394 594	-202 423
Disposition av föregående års resultat			-80 964	-121 459	202 423
Årets resultat					-307 663
Belopp vid årets utgång	3 105 044	8 869 026	96 457	-2 516 053	-307 663

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 516 053
årets förlust	-370 663
	-2 886 716
behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	51 480
från fond för yttre underhåll ianspråktas	-147 937
i ny räkning överföres	-2 790 259
	-2 886 716

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 084 680	1 071 623
Summa nettoomsättning		1 084 680	1 071 623
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-75 190	-26 484
Periodiskt underhåll	4	-178 867	-132 444
Driftskostnader	5	-618 676	-564 690
Administrationskostnader	6	-79 948	-82 762
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-68 435	-68 436
Fastighetsskatt/avgift		-36 990	-35 768
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 058 106	-910 584
Avskrivning byggnad	8	-349 162	-318 601
Avskrivningar övrigt	9	-12 216	-12 216
Summa avskrivningar		-361 378	-330 817
Resultat före finansiella poster		-334 804	-169 778
Ränteintäkter		1	281
Räntekostnader på fastighetslån		-35 860	-32 926
Summa kapitalnetto		-35 859	-32 645
Resultat efter finansiella poster		-370 663	-202 423
Årets resultat		-370 663	-202 423

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 405 699	11 699 317
Inventarier, verktyg och installationer	9	36 253	48 469
Summa materiella anläggningstillgångar		11 441 952	11 747 786
Summa anläggningstillgångar		11 441 952	11 747 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	380 320	504 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 256	33 878
Summa kortfristiga fordringar		447 576	537 883
Summa omsättningstillgångar		447 576	537 883
SUMMA TILLGÅNGAR		11 889 528	12 285 669

	Not	2017-12-31	2016-12-31
--	-----	------------	------------

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		11 974 070	11 974 070
Fond för yttre underhåll		96 457	177 421
Summa bundet eget kapital		12 070 527	12 151 491

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 516 053	-2 394 594
Årets resultat		-370 663	-202 423
Summa ansamlad förlust		-2 886 716	-2 597 017

Summa eget kapital		9 183 811	9 554 474
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 384 875	2 450 375
Summa långfristiga skulder		2 384 875	2 450 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	65 500	65 500
Leverantörsskulder		94 794	34 372
Aktuella skatteskulder		1 790	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	158 758	180 948
Summa kortfristiga skulder		320 842	280 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 889 528	12 285 669
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-370 663	-202 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		361 378	330 817
Betald skatt		4 814	-2 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 471	125 762
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 012	29 992
Förändring av leverantörsskulder		60 422	-61 531
Förändring av kortfristiga skulder		-22 190	80 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 251	174 368
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 544	-1 753 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 544	-1 753 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-65 500	1 200 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 500	1 200 375
Årets kassaflöde		-123 295	-378 257
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		499 237	877 493
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		375 942	499 236

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Av föreningens lån förfaller 2 450 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	896 292	896 292
Årsavgifter, balkonger	2 400	2 400
Hyror bostad	53 988	52 932
Hyror garage	96 000	84 000
Kabel-tv och bredband	36 000	36 000
	1 084 680	1 071 624

Not 3 Reparation och underhåll

	2017	2016
Reparation vattenskada	0	10 800
Reparation ventilation	31 000	0
Reparationer	41 435	15 684
Reparation hissar	2 755	0
	75 190	26 484

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Utbyte torkskåp	0	46 998
Reparation ventilation	0	38 346
Galler till källarfönster	0	47 100
OVK-besiktning	27 250	0
Renovering av cykelparkering	140 656	0
Renovering av garageport	10 961	0
	178 867	132 444

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	40 203	40 385
Trädgårdsskötsel	0	342
Städning	26 865	25 395
Hissar	28 518	27 511
Fastighetsel	50 153	32 832
Uppvärmning	302 138	268 094
Vatten och avlopp	28 717	27 299
Avfallshantering	41 454	40 318
Försäkringskostnad	32 352	30 812
Kabel-TV	34 080	33 720
Bredband	31 200	31 200
Förbrukningsinventarier	447	4 998
Förbrukningsmaterial	2 549	1 784
	618 676	564 690

Not 6 Administrationskostnader

	2017	2016
Telefon och porto	2 038	1 564
Revisionsarvode	16 835	18 460
Arvode ekonomisk förvaltning	56 561	54 061
Tillsynsavgift Miljöförvaltningen	0	5 940
Övriga administrationskostnader	2 514	737
Bankkostnader	2 000	2 000
	79 948	82 762

Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	51 785	51 785
Sociala avgifter på arvoden	16 650	16 651
	68 435	68 436

Not 8 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	15 376 273	13 623 273
Renovering av fasad och balkonger	55 544	1 753 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 431 817	15 376 273
Ingående avskrivningar	-3 676 956	-3 358 355
Årets avskrivningar	-349 162	-318 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 026 118	-3 676 956
Utgående redovisat värde	11 405 699	11 699 317
Taxeringsvärden byggnader	21 480 000	21 480 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	51 480 000	51 480 000
Bokfört värde mark	1 815 043	1 815 043
	1 815 043	1 815 043

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	122 154	122 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 154	122 154
Ingående avskrivningar	-73 685	-61 469
Årets avskrivningar	-12 216	-12 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 901	-73 685
Utgående redovisat värde	36 253	48 469

Not 10 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	0	3 024
Skattekonto	4 377	1 744
Avräkningskonto förvaltare	375 943	499 237
	380 320	504 005

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	33 324	0
Serviceavtal värme	2 609	2 558
Kabel-tv	8 523	8 520
Bredband	7 800	7 800
Ekonomisk förvaltning	15 000	15 000
	67 256	33 878

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,45	3 mån	300 000	300 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	930 000	950 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	1 220 375	1 265 875
Avgår kortfristig del			-65 500	-65 500
			2 384 875	2 450 375

Förfaller efter fem år: 2 122 875 kronor.
Räntan redovisas per 2017 12 31.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	2 432	2 948
Beräknade upplupna sociala avgifter	743	0
Fjärrvärme	46 107	40 728
Fastighetsel	3 906	3 649
Renhållning	0	1 271
Reparation av ventilation	0	38 347
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	88 569	77 005
	158 757	180 948

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 360 000	3 360 000
	3 360 000	3 360 000

Not 15 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

I början av 2018 höjdes avgifterna med 2,5 % och hyran för garageplats med 200 kronor till 2 200 kronor.

Stockholm *2018-04-25*



Sara Claesson
Ordförande



Jonas Ranneby



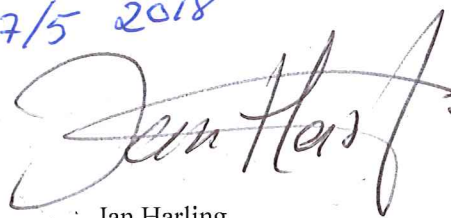
Anna Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 17/5 2018



Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Jan Harling

Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysningar av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Stämman valde fyra styrelseledamöter och en suppleant. Två ledamöter har flyttat och avgått ur styrelsen, varför årsredovisningen endast undertecknats av tre personer.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

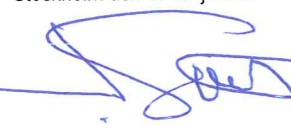
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Jan Harling
Intern revisor