



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Bigarråträdet 7**  
716417-5882  
Räkenskapsåret  
2018

Styrelsen för Brf Bigarråträdet 7 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 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.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens stadgar uppdaterades enligt omformuleringar i bostadsrättslagen. Medlemmarna röstade för stadgeförslaget på årsstämman samt på extrastämman under september.

Sophanteringen flyttades utanför fastigheten och sopnedkastet plomberades. Barnvagnsparkering ordnades i det rum där sopkarusellen tidigare fanns.

#### **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](http://www.bigarratradet7.se).

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (32) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur förening vid 7 (5) överlåtelse(r).  
*AD*

*AD*  
*AD*

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 118	1 085	1 072
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-399	-371	-202
Avskrivningar (tkr)	-360	-361	-331
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	-39	-10	129
Soliditet (%)	74,81	77,24	77,77
Skuldränta (%)	1,36	1,46	1,45
Fastighetslån kr/kvm	1 393	1 395	1 432
Årsavgifter kr/kvm	523	521	521

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2018 haft följande sammansättning:

Sara Claesson	Ledamot	Ordförande
Jonas Ranneby	Ledamot	Kassör
Anna Andersson	Ledamot	Sekreterare
Katarina Utterström	Ledamot	

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

BoRevision	Jörgen Götehed, huvudansvarig
Sofia Roedenbeck	Ordinarie, intern
Fredrik Jönsson	Suppleant, intern

### Valberedning

Peter Olofsson, sammankallande  
Nathalie Ahlstrand

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades 12 november 2010 hos Bolagsverket och uppdaterades 2019-01-24. >

JLR  
AHL

### 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	96 457	-2 516 053	-370 663
Disposition av föregående års resultat			-96 457	-274 206	370 663
Årets resultat					-398 811
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 105 044</b>	<b>8 869 026</b>	<b>0</b>	<b>-2 790 259</b>	<b>-398 811</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 790 258
årets förlust	-398 811
	<b>-3 189 069</b>

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	51 480
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-40 730
i ny räkning överföres	-3 199 819
	<b>-3 189 069</b>

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

JS  
AK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 117 536	1 084 680
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 117 536</b>	<b>1 084 680</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-166 407	-75 190
Periodiskt underhåll	4	-103 806	-178 867
Driftskostnader	5	-659 873	-618 676
Administrationskostnader	6	-85 432	-79 948
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-68 434	-68 435
Fastighetsskatt/avgift		-37 822	-36 990
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 121 774</b>	<b>-1 058 106</b>
Avskrivning byggnad	8	-349 669	-349 162
Avskrivningar övrigt	9	-10 305	-12 216
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-359 974</b>	<b>-361 378</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-364 212</b>	<b>-334 804</b>
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader på fastighetslån		-34 599	-35 860
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-34 599</b>	<b>-35 859</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-398 811</b>	<b>-370 663</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-398 811</b>	<b>-370 663</b>

JRS  
AK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 056 030	11 405 699
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 948	36 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	60 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 142 478</b>	<b>11 441 952</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 142 478</b>	<b>11 441 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	534 085	380 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 242	67 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>601 327</b>	<b>447 576</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>601 327</b>	<b>447 576</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 743 805</b>	<b>11 889 528</b>

JEK  
AKK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		11 974 070	11 974 070
Fond för yttre underhåll		0	96 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 974 070</b>	<b>12 070 527</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 790 258	-2 516 053
Årets resultat		-398 811	-370 663
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 189 069</b>	<b>-2 886 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 785 001</b>	<b>9 183 811</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 446 875	2 384 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 446 875</b>	<b>2 384 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	88 000	65 500
Leverantörsskulder		210 936	94 794
Aktuella skatteskulder		2 622	1 790
Övriga skulder		3 844	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 527	158 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>511 929</b>	<b>320 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 743 805</b>	<b>11 889 528</b>

30 88  
11 889 528



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-398 811	-370 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		359 974	361 378
Betald skatt		832	4 814
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-38 005</b>	<b>-4 471</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 844	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 396	-36 012
Förändring av leverantörsskulder		116 142	60 422
Förändring av kortfristiga skulder		70 270	-22 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>150 855</b>	<b>-2 251</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-60 500	-55 544
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60 500</b>	<b>-55 544</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga skulder		62 000	-65 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>62 000</b>	<b>-65 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>152 355</b>	<b>-123 295</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		375 943	499 237
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut</b>		<b>528 298</b>	<b>375 942</b>

JK sl  
UV AA

## 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.

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 %
Värme 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 %

SR ja  
W

## 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

	2018	2017
Årsavgifter	918 648	896 292
Årsavgifter, balkonger	2 400	2 400
Hyror bostad	54 888	53 988
Hyror garage	105 600	96 000
Kabel-tv och bredband	36 000	36 000
	<b>1 117 536</b>	<b>1 084 680</b>

## Not 3 Reparation och underhåll

	2018	2017
Reparation fasader	40 375	0
Reparation ventilation	20 836	31 000
Reparationer	53 551	41 435
Reparation hissar	0	2 755
Sanering skadedjur	47 025	0
Övriga reparationer	4 620	0
	<b>166 407</b>	<b>75 190</b>

*[Handwritten signatures]*

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Sotning av kanaler	9 480	0
OVK-besiktning	0	27 250
Renovering av cykelparkering	0	140 656
Renovering av garageport	0	10 961
Renovering avfallsstation	31 250	0
Renovering stenläggning	63 076	0
	<b>103 806</b>	<b>178 867</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	37 064	40 203
Trädgårdsskötsel	7 955	0
Städning	27 005	26 865
Hissar	33 007	28 518
Sotning/besiktning rökgångar	7 438	0
Fastighetsel	48 113	50 153
Uppvärmning	314 712	302 138
Vatten och avlopp	30 091	28 717
Avfallshantering	48 041	41 454
Försäkringskostnad	33 324	32 352
Kabel-TV	34 092	34 080
Bredband	31 200	31 200
Förbrukningsinventarier	630	447
Förbrukningsmaterial	856	2 549
Serviceavtal och brandskyddsarbete	6 345	0
	<b>659 873</b>	<b>618 676</b>

#### Not 6 Administrationskostnader

	2018	2017
Telefon och porto	1 564	2 038
Revisionsarvode	16 904	16 835
Arvode ekonomisk förvaltning	60 811	56 561
Övriga administrationskostnader	4 043	2 514
Bankkostnader	2 110	2 000
	<b>85 432</b>	<b>79 948</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JE JE  
AA-W

**Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader**

	2018	2017
Styrelsearvoden	51 784	51 785
Sociala avgifter på arvoden	16 650	16 650
	<b>68 434</b>	<b>68 435</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	15 431 817	15 376 273
Renovering av fasad och balkonger		55 544
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 431 817</b>	<b>15 431 817</b>
Ingående avskrivningar	-4 026 118	-3 676 956
Årets avskrivningar	-349 669	-349 162
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 375 787</b>	<b>-4 026 118</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 056 030</b>	<b>11 405 699</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 480 000	21 480 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	<b>51 480 000</b>	<b>51 480 000</b>
Bokfört värde mark	1 815 043	1 815 043
	<b>1 815 043</b>	<b>1 815 043</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	122 154	122 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 154</b>	<b>122 154</b>
Ingående avskrivningar	-85 901	-73 685
Årets avskrivningar	-10 305	-12 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 206</b>	<b>-85 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 948</b>	<b>36 253</b>

*Handwritten initials/signature*

### Not 10 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Avfallsstation	60 500	0
	<b>60 500</b>	<b>0</b>

Avskrivning påbörjas 2019.

### Not 11 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5 787	4 377
Avräkningskonto förvaltare	528 298	375 943
	<b>534 085</b>	<b>380 320</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	34 990	33 324
Serviceavtal värme	0	2 609
Kabel-tv	8 861	8 523
Bredband	7 800	7 800
Ekonomisk förvaltning	15 591	15 000
	<b>67 242</b>	<b>67 256</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,25	3 mån	910 000	300 000
Stadshypotek	1,25	3 mån	1 174 875	930 000
Stadshypotek	1,25	3 mån	450 000	1 220 375
Avgår kortfristig del			-88 000	-65 500
			<b>2 446 875</b>	<b>2 384 875</b>

Förfaller efter fem år: 2 094 875 kronor.

Räntan redovisas per 2018 12 31.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär. >C

*Handwritten signature*

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	1 807	2 432
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	743
Fjärrvärme	41 725	46 107
Fastighetsel	4 467	3 906
Renhållning	1 353	0
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	77 099	88 569
Renovering	63 076	0
	<b>206 527</b>	<b>158 757</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 360 000	3 360 000
	<b>3 360 000</b>	<b>3 360 000</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut**

I början av 2019 höjdes avgifterna med 2 % och hyran för garageplats med 200 kronor till 2 400 kronor.

Stockholm 29/5 2019



Sara Claesson  
Ordförande



Anna Andersson



Jonas Ranneby



Katarina Utterström

Vår revisionsberättelse har lämnats

6/5 2019



Jörgen Götehed  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB



Sofia Roedenbeck  
Revisor  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Öppning av revisionsberättelsen

#### Öppning

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigrarrådet 7 för år 2018.

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 2018 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.

#### Revisorns ansvar

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### Uttalanden om skuldförhållanden

Utan 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.

#### Revisorns 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.

#### Revisorns ansvar enligt ISA

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mål 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 innebära 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 inhämtats 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 identifierar.



### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bigarrådet 7 för år 2018 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.

#### Övriga upplysningar

Underleknad revisor från BoRevision, som sedan tidigare varit revisor i föreningen, är inte med namn vald av stämman 2018.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed 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 6 maj 2019



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB



Sofia Roedenbeck  
Intern revisor