

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2036.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1985-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mona Marianne Björkman	Ledamot
Gudrun Elisabet Hansson	Ledamot
Harald Gunnar Holmar	Ledamot
Clas Kristian Petersson	Ledamot

Ylva Hedvig Charlotta Tegnér	Suppleant
Lars Robin Trolin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Sundborg	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Valberedning

Staffan Björkman	Sammanställande
Jacob Granqvist	

M

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bigarrådet 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

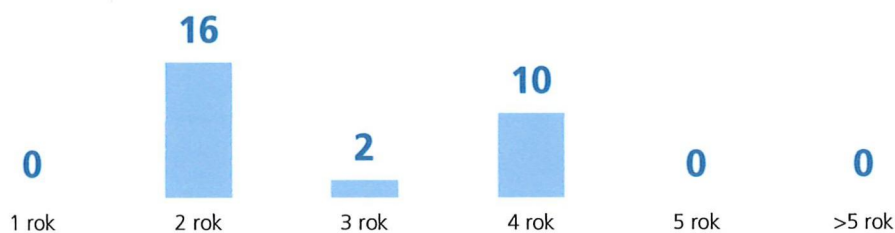
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 406 m², varav 2 106 m² utgör lägenhetsyta och 268 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	23 m ²	3 månader
Kontor	30 m ²	2020-09-30
Fotostudio	115 m ²	2021-04-15
Arkitektkontor	100 m ²	2021-10-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

W

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gården	2018	Renovering av grusytor, viss nyplantering
Installation av säkerhetsdetaljer på taket	2018	Montering av snörasskydd, gångstegar etc på taket
Byte av fjärrvärmecentral	2018	
Inspektion av balkonger mot gatan	2018	Utan anmärkning
Fönster/dörr renovering bottenvåning	2018	Steg 1 i fönsterrenoveringen
Installation av fiber	2017	För gruppanslutning av bredband
Inspektion av ursprungliga eldstäder	2017	Utan anmärkning
Gården	2015	Nya växter
Nytt tätskikt vindsaltaner	2014	Båda vindslägenheterna
Justering och komplettering tak	2014	Falsar, papp och fall vid kupor
Tätning källare	2014	Lokalt läckage
Förbättringsåtgärder hiss	2013 - 2014	Nya styrskor och lås samt ommålning
Nytt tätskikt vindsterrasser	2013 - 2014	Förstärkning av isoleringen
OVK åtgärder	2013 - 2014	Ventilationsåtgärder i vindslägenheter
Putsarbeten	2013	Skorsten omputsad
Tätning yttertak	2011	Hösten 2011
Gården	2009	Stor renovering, ny belysning, självbevattning
Gångmatta, entré + hiss	2008	April 2008
Golvrengöring, trapphus	2008	Januari 2008
Målning trapphus	2007	Nov-dec 2007
Fastighetsboxar	2007	Installerades maj 2007
Lägenhetsdörrar	2007 - 2008	Installation maj-juni 2007. Slutjustering början 2008
Nyinstallation hiss	2006	Nytt hissmaskineri december 2006
Omläggning av tak	2006 - 2007	Yttertaken har omlagts 2006/2007
Tvättstuga	2006	Ny maskinell utrustning oktober 2006
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Hösten 2006. Avslutades feb 2007
Nya balkonger mot gården	2005	Avslutades i början av 2005
Elstambyte	2004 - 2005	Avslutades i början av 2005
Rörstambyte	2004 - 2005	Avslutades i början av 2005
Omputsning av fasad		Omputsning gata/gård utfördes i mitten av 80-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av trägolv på balkonger mot gården	2019	
'Byggmästarbalkong'	2019	Förstärkning av tätskikt
Fönsterrenovering i lägenheter	2019	Steg 2 i fönsterrenoveringen
Ombyggnation och anpassning av kommersiell lokal (Fotostudion)	2019	Kök/WC renoveras, el, värme och ventilationsanläggning kompletteras
OVK och radonmätning	2019	
Översyn av avloppssystem på gård	2019	Byte av dagvattenbrunnar och mellanliggande rör
Byte av avloppsstammar i källare	2020	
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

M

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Otis AB
Garageportar	Crawford Sverige AB/Assa Abloy
Städavtal	Veteranpoolen AB
Teknisk skötsel	Fastighetsägarna Service
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service
Snöskottning	Takjour Entreprenad AB
Fjärrvärmecentral service	Fortum

Övrig information

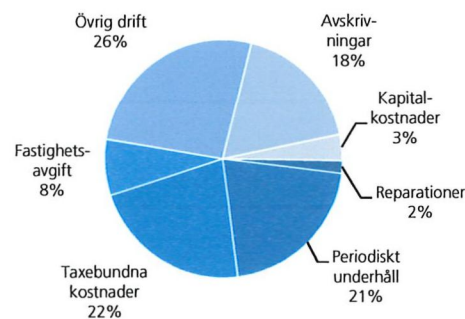
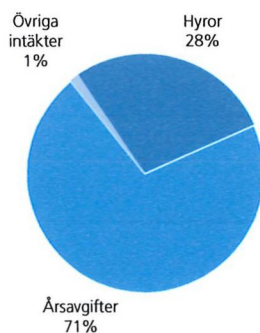
Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-30.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 078 583	1 885 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 528 196	1 512 002
Finansiella intäkter	67	75
Minskning kortfristiga fordringar	11	2 131
Ökning av kortfristiga skulder	137 472	0
	1 665 746	1 514 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 548 764	1 117 893
Finansiella kostnader	69 323	70 232
Minskning av kortfristiga skulder	0	133 190
	1 618 087	1 321 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 126 241	2 078 583
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 659	192 893

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



M

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

- 3 lägenheter har överlåtits under året.
- 2 nya lokalhyresgäster har flyttat in: Milo Galdi Lavén AB samt ÅÄÖABC Creative AB. I samband härmed har vissa ombyggnadsarbeten utförts.
- Vår- och höststädningar av källare, förråd samt trädgård har genomförts under året.
- Fönster och dörrar i de kommersiella lokalerna i gatuplanet har renoverats.
- En ny värmecentral för fjärrvärme har installerats.
- Föreningens ursprungliga balkonger har inspekterats och befunnits vara utan anmärkning.
- Stockholms Stadsnät erbjöd medlemmarna service och rådgivning för att komma igång med och utveckla fiberinstallationen.
- Anpassning till den nya datalagen GDPR har gjorts i form av nya rutiner och hanteringsregler av medlemsdata.
- Gårdens grusytor har renoverats och en professionell genomgång av planteringarna har utförts.
- Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 184	894	783	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 773	1 773	1 773	1 773
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	133	125	128	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	29	41	64
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-440	-26	80	58
Nettoomsättning (tkr)	1 513	1 503	1 450	1 450

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 106 m² bostäder och 268 m² lokaler.

M

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	32 985 278	0	0	32 985 278
Upplåtelseavgifter	6 777 557	0	0	6 777 557
Kapitaltillskott	125 214	0	0	125 214
Fond för yttre underhåll	1 209 170	364 368	-200 500	1 045 302
S:a bundet eget kapital	41 097 219	364 368	-200 500	40 933 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 454 135	-364 368	174 367	-3 264 134
Årets resultat	-439 910	-439 910	26 133	-26 133
S:a ansamlad förlust	-3 894 045	-804 278	200 500	-3 290 268
S:a eget kapital	37 203 173	-439 910	0	37 643 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-439 910
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 089 767
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 368
summa balanserat resultat	-3 894 045

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

412 966
-3 481 079

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

W)

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 513 128	1 502 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 068	9 168
Summa rörelseintäkter		1 528 196	1 512 002
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 152	-968 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 739	-149 677
Personalkostnader	Not 6	-5 874	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 086	-350 086
Summa rörelsekostnader		-1 898 850	-1 467 978
RÖLSERESULTAT		-370 654	44 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 323	-70 232
Summa finansiella poster		-69 256	-70 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439 910	-26 133
ÅRETS RESULTAT		-439 910	-26 133

W

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	38 762 234	39 112 320
Summa materiella anläggningstillgångar	38 762 234	39 112 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 762 234	39 112 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 984 817	1 940 984
Summa kortfristiga fordringar	1 984 817	1 940 995
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	259 852	256 027
Summa kassa och bank	259 852	256 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 244 669	2 197 022
SUMMA TILLGÅNGAR	41 006 903	41 309 341

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 762 835	39 762 835
Kapitaltillskott	125 214	125 214
Fond för yttre underhåll	1 209 170	1 045 302
Summa bundet eget kapital	41 097 219	40 933 351
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 454 136	-3 264 134
Årets resultat	-439 910	-26 133
Summa fritt eget kapital	-3 894 046	-3 290 268
SUMMA EGET KAPITAL	37 203 173	37 643 083
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	3 441 271	3 441 271
Summa långfristiga skulder	3 441 271	3 441 271
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	104 675	60 829
Skatteskulder	78 478	3 852
Övriga skulder	12 357	9 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 949	150 387
Summa kortfristiga skulder	362 459	224 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 006 903	41 309 341

M

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Fastighetsrenovering	25 år	25 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Elanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	100 år	100 år
Terrasser	30 år	30 år
Balkong	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 081 469	1 081 469
Hyror bostäder	64 800	64 800
Hyror lokaler momspliktiga	309 308	250 732
Hyror lokaler	50 846	100 000
Hyror förråd	1 512	1 890
Kabel-TV intäkter	840	840
Bredbandsintäkter	3 000	1 750
Värmeintäkter	1 352	1 352
Öresutjämning	1	0
	1 513 128	1 502 834

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	10 943	9 168
	Övriga intäkter	4 125	0
		15 068	9 168
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	14 003	13 703
	Fastighetskötsel beställning	542	2 086
	Fastighetskötsel gård beställning	58 016	100
	Snöröjning/sandning	28 797	3 242
	Städning entreprenad	19 577	31 925
	Städning enligt beställning	32 158	14 183
	Mattvätt/Hyrmattor	2 380	3 744
	Sotning	7 194	7 625
	Hissbesiktning	3 042	1 519
	Bevakning	0	1 640
	Gemensamma utrymmen	1 580	5 800
	Gård	428	1 483
	Serviceavtal	12 727	23 350
	Förbrukningsmateriel	2 092	3 629
		182 535	114 028
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 820
	Tvättstuga	17 279	3 938
	Entré/trapphus	3 802	1 849
	Lås	3 736	5 313
	Elinstallationer	3 759	6 406
	Garage/parkering	1 240	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 638	6 437
	Vattenskada	0	88 115
		33 455	113 878
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	47 047	0
	Lokaler	21 677	0
	Värmeanläggning	278 545	0
	Bredband	0	200 552
	Tak	65 698	0
		412 967	200 552
	Taxebundna kostnader		
	El	41 581	38 710
	Värme	319 473	301 571
	Vatten	45 577	43 707
	Sophämtning/renhållning	19 909	18 601
	Grovsopor	9 084	7 743
		435 623	410 333
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 634	18 879
	Kabel-TV	7 836	7 865
	Bredband	37 465	28 670
		64 936	55 414
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 636	74 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 152	968 215

M

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	1 050
	Tele- och datakommunikation	2 428	1 373
	Juridiska åtgärder	22 236	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 947	16 639
	Föreningskostnader	10 264	8 039
	Styrelseomkostnader	8 287	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 463	0
	Studieverksamhet	0	449
	Förvaltningsarvode	97 509	65 474
	Administration	3 870	2 684
	Konsultarvode	95 186	46 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		264 739	149 677

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 874	0
		5 874	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	90 184	90 184
	Förbättringar	256 273	256 273
	Markanläggning	3 629	3 629
		350 086	350 086

M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	43 263 077	43 263 077	
	Utgående anskaffningsvärde	43 263 077	43 263 077	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 150 758	-3 800 672	
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 086	-350 086	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 500 843	-4 150 758	
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 762 234	39 112 320	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 992 107	15 992 107	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	19 743 000	19 743 000	
	Taxeringsvärde mark	38 376 000	38 376 000	
		58 119 000	58 119 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	54 400 000	54 400 000	
	Lokaler	3 719 000	3 719 000	
		58 119 000	58 119 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	118 428	118 428	
	Klientmedel hos SBC	1 866 389	1 822 556	
		1 984 817	1 940 984	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 045 302	1 008 086	
	Reservering enligt stadgar	364 368	174 357	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stämma	-200 500	-137 141	
	Vid årets slut	1 209 170	1 045 302	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	2,020 %	3 441 271	3 441 271
	Summa skulder till kreditinstitut		3 441 271	3 441 271
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			3 441 271	3 441 271
				Villkors- ändringsdag
				2021-04-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 441 271 kr.

M

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 883 000	11 883 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	2 850	2 970
	Ränta	5 407	5 600
	Avgifter och hyror	158 692	141 817
		166 949	150 387

M

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Underhållsarbete på gården fortsätter, bl.a. med trädbeskärning
- Ny energideklaration för fastigheten upprättas

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20/3 2019



Mona Marianne Björkman
Ledamot



Gudrun Elisabet Hansson
Ledamot

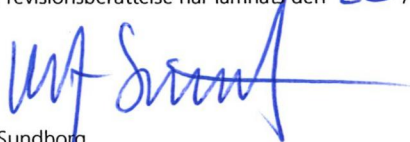


Harald Gunnar Holmar
Ledamot



Clas Kristian Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2019



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet 3, org. nr 716403-4063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet 3 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bigarråtrådet 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försumelse 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 22 mars 2019



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor