

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Agneta Birgitta Gunilla Asplind	Ledamot
Alexander Melvin Camitz	Ledamot
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot

Albin Boris Alfred Thorvald Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Bitte Marie Wallgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Nadia Lord	
Marianne Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

d

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bigarråträdet 2	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

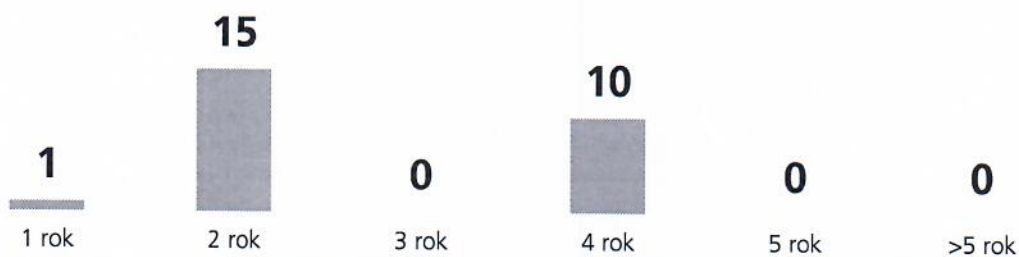
Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m², varav 1 811 m² utgör lägenhetsyta och 193 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mälarpaviljongen AB	30 m ²	2018-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2018-06-30
Cecilias Björkhaga AB	33 m ²	2017-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

cl

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av golvbrunnspump	2016	maskinrummet
Spolning av fastighetens avlopp	2016	Kök, wc, badrum
Brunn utanför i trädgården är tätad	2016	läckage i källaren
Inköp av mangel	2015	
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
Renovering av fastighetens hiss	2014 - 2015	
Reparation av skorsten	2013 - 2014	
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Målning av gårdshusets yttertak	2012	
Tätning av 9st rökkanaler	2009	
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Extra toalettutrumme i källare installerat	2007	
Ommålning källargolv	2006	
lordningställande hyreslokaler	2005	
lordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Stambyte i kök och badrum	1999	
Renovering av elsystem	1999	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

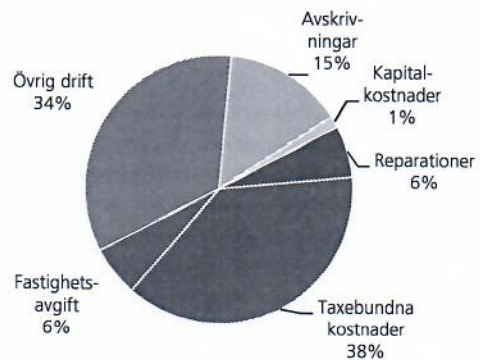
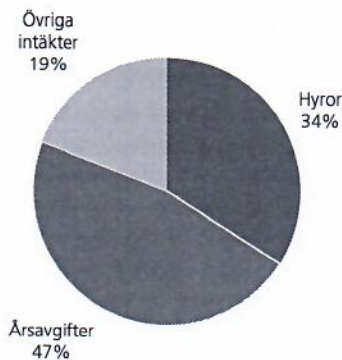
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomiskförvaltning
WIAB	Teknisk förvaltning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hiss
Fifty Fifty Plåtslageri AB	Snöröjning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	546 063	838 477
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 300 684	1 275 866
Finansiella intäkter	1 080	1 276
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 350
	1 301 764	1 303 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	995 366	883 433
Finansiella kostnader	15 573	21 870
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	497 213
Ökning av kortfristiga fordringar	1 469	101 152
Minskning av långfristiga skulder	110 349	92 238
Minskning av kortfristiga skulder	79 643	0
	1 202 401	1 595 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	645 426	546 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	99 363	-292 414

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av golvbrunnspump i maskinrummet.
- Stämman beslutade att godkänna byggnation av fyra balkonger mot gården. Ansökan om prövning skickades till hyresnämnden
- Spolning av fastighetens avlopp.
- Läckage i källaren åtgärdat. Brunn utanför i trädgården är tätad.

d

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	337	337	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 285	2 286	2 273	2 255
Lån/m ² bostadsrättsyta	494	555	606	656
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	11	17
Värmekostnad/m ² totalyta	161	150	127	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	19	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	11	16	24
Soliditet (%)	95	94	93	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	209	105	129
Nettoomsättning (tkr)	1 052	1 052	1 049	1 046

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m² bostäder och 193 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	17 921 075	0	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	0	1 962 377
Fond för yttre underhåll	1 039 232	147 730	-20 804	912 306
S:a bundet eget kapital	20 922 684	147 730	-20 804	20 795 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	195 897	-147 730	229 517	114 110
Årets resultat	120 099	120 099	-208 713	208 713
S:a fritt eget kapital	315 996	-27 631	20 804	322 823
S:a eget kapital	21 238 680	120 099	0	21 118 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	343 627
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 730
summa balanserat resultat	315 996

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	315 996
----------------------------------	----------------

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

ds

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 051 884	1 051 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 800	223 920
Summa rörelseintäkter		1 300 684	1 275 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-852 224	-758 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 146	-104 699
Personalkostnader	Not 6	-23 996	-20 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 726	-163 126
Summa rörelsekostnader		-1 166 093	-1 046 559
RÖRELSERESULTAT		134 592	229 307
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 080	1 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 573	-21 870
Summa finansiella poster		-14 493	-20 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 099	208 713
ÅRETS RESULTAT		120 099	208 713

6

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 718 519	20 887 445
Maskiner och inventarier	Not 9	15 750	17 550
Summa materiella anläggningstillgångar		20 734 269	20 904 995
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	820 124	820 124
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 554 393	21 725 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	867 186	769 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 538	0
Summa kortfristiga fordringar		873 724	769 928
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		16 729	19 693
Summa kassa och bank		16 729	19 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890 453	789 621
SUMMA TILLGÅNGAR		22 444 846	22 514 740

d

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 039 232	912 306
Summa bundet eget kapital		20 922 684	20 795 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		195 897	114 110
Årets resultat		120 099	208 713
Summa fritt eget kapital		315 996	322 823
SUMMA EGET KAPITAL		21 238 680	21 118 581
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	800 497	897 158
Summa långfristiga skulder		800 497	897 158
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	94 449	108 138
Leverantörsskulder		50 281	140 231
Övriga skulder		90 416	88 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	170 523	162 198
Summa kortfristiga skulder		405 669	499 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 444 846	22 514 740

6

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	2016	2015
Fastighetsförbättringar	30 år, 50 år	30 år, 50 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Byggnad	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	610 788	610 788
Hyror lokaler momspliktiga	155 282	155 158
Hyror lokaler	285 816	285 999
Öresutjämning	-2	1
	1 051 884	1 051 946

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	248 800	223 920
	248 800	223 920

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 156	5 582
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 175	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 206
	Snöröjning/sandning	13 730	10 812
	Städning entreprenad	38 468	38 468
	Mattvätt/Hyrmattor	5 054	4 995
	Sotning	0	1 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 426	16 028
	Hissbesiktning	1 583	0
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	775	762
	Gård	2 707	941
	Serviceavtal	14 753	24 969
	Förbrukningsmateriel	2 603	100
	Störningsjour och larm	1 620	1 570
	Fordon	0	2
		143 450	109 122
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 840
	Tvättstuga	7 693	7 181
	Källare	0	24 944
	Lås	3 035	2 372
	VVS	31 715	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 391	0
	Ventilation	9 119	6 099
	Hiss	0	1 665
	Fönster	4 175	0
	Balkonger/altaner	7 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 578	2 896
		74 456	47 997
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	0	20 804
		0	20 804
	Taxebundna kostnader		
	El	25 482	32 041
	Värme	322 696	301 196
	Vatten	55 104	38 011
	Sophämtning/renhållning	43 092	36 578
	Grovsopor	0	1 325
		446 374	409 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 842	20 495
	Kabel-TV	85 033	84 974
		115 875	105 469
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 068	65 528
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	852 224	758 070

6

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	290	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 656	15 656
	Föreningskostnader	23 987	2 986
	Styrelseomkostnader	317	3 867
	Förvaltningsarvode	71 810	68 751
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 908
	Administration	2 161	3 605
	Föreningsavgifter	4 925	4 925
		119 146	104 699
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	8 988	18 989
	Löner	11 000	0
	Sociala kostnader	4 008	1 675
		23 996	20 664
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	98 526	85 228
	Markanläggning	10 076	17 125
	Inventarier	1 800	450
		170 726	163 126

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 397 691	21 918 478
	Nyanskaffningar	0	479 213
	Utgående anskaffningsvärde	22 397 691	22 397 691
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 510 246	-1 347 570
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 926	-162 676
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 679 172	-1 510 246
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 718 519	20 887 445
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 379 000	17 683 000
	Taxeringsvärde mark	32 531 000	22 638 000
		49 910 000	40 321 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	37 000 000
	Lokaler	3 910 000	3 321 000
		49 910 000	40 321 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 147	90 147
	Nyanskaffningar	0	18 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 147	108 147
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-90 597	-90 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-450
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 397	-90 597
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 750	17 550
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	22 575	20 424
	Skattefordran	97 002	223 130
	Klientmedel hos SBC	628 697	526 370
	Fordringar	118 912	0
		867 186	769 924

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Allframtidensbrandförsäkring		820 124	1 007 760	820 124
		820 124	1 007 760	820 124

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda arvoden och arbetsgivaravgifter		6 538	0
		6 538	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		912 306	791 343
Reservering enligt stadgar		147 730	120 963
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-20 804	0
Vid årets slut		1 039 232	912 306

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Svenska Brand AB	4,000 %		60 444	117 918	Bundet
Nordea	1,110 %		834 502	887 378	2018-07-30
Summa skulder till kreditinstitut			894 946	1 005 296	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-94 449	-108 138	
			800 497	897 158	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 422 701 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		4 915 000	4 915 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Hyresnämnden har godkänt det beslut som fattades vid extra föreningsstämma den 9 december 2015 om byggnation av fyra balkonger mot gården.

5

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	1 738	2 168
	Förutbetalda avgifter & hyror	168 785	160 030
		170 523	162 198

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 09/05 2017



Agneta Birgitta Gunilla Asplind
Ledamot



Alexander Melvin Camitz
Ledamot



Sakir Demirel
Ledamot



Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 09/05 2017
19/5-2017



Carina Toresson
Extern revisor



Bitte Marie Wallgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 2, org.nr 769602-6868.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bigarrådet 2 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bigarrådet 2 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

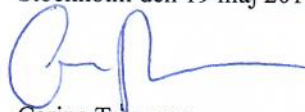
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 överträdelser 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 19 maj 2017



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Britte Marie Wallgren
Intern revisor