



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

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 2021.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-28. 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
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot
Anna Christina Letterstål	Ledamot
Carl David Wolgers	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 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 2018-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-06. Ändring av föreningens stadgar om delegation till styrelsen gällande balkongavgift.

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.

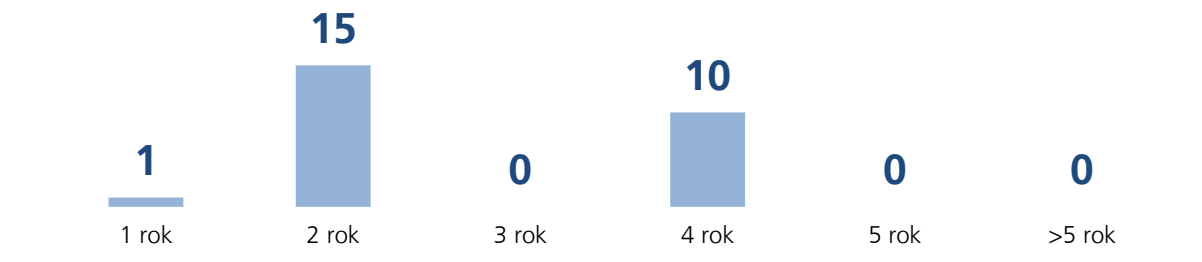
Värdeåret är 1929.

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	2021-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2021-06-30
Cecilias Björkhaga AB	33 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning, yttertaket mot gatan	2018	
Spaltventiler till alla lägenheter	2017	OVK
Tvättmaskin	2017	
Ny portlås och skylt	2017	
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 toalettutrum i källare installerat	2007	
Ommålning källargolv	2006	
ordningställande hyreslokaler	2005	
ordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Renovering av elsystem	1999	
Stambyte i kök och badrum	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt torkskåp och ny tvättmaskin	2019	
Entrédörren mot gården ska bytas	2019	Dörren ska återställas till ursprungligt utseende
Målning fönster	2019	
Upprustning innergård	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning
WIAB	Teknisk förvaltning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hiss
Fifty Fifty Plåtslageri AB	Snöröjning
Anders Lindberg Städservice AB	Städning
Toresson Revision	Revision

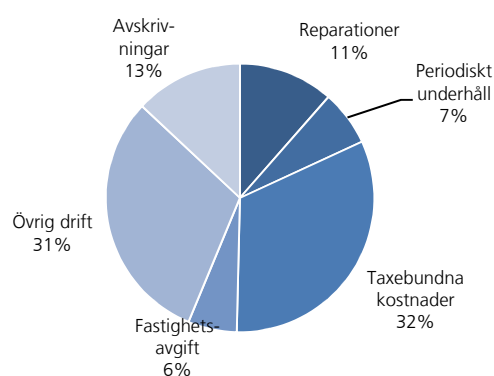
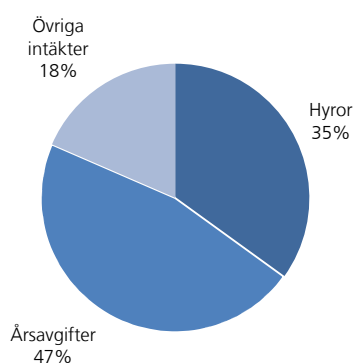
Föreningens ekonomi

- Styrelsen har höjt balkongavgiften från 50kr/månad till 100kr/månad från och med 2018-07-01

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	688 582	645 426
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 312 277	1 258 938
Finansiella intäkter	76	49
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 290
Medlemsinsatser	0	0
Kapitaltillskott	629 510	11 250
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 670
	1 941 863	1 297 197
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 098 001	1 105 874
Finansiella kostnader	9 656	12 144
Ökning av materiella anläggningstillgångar	610 750	22 703
Ökning av kortfristiga fordringar	124 974	0
Minskning av långfristiga skulder	52 876	113 320
Minskning av kortfristiga skulder	13 529	0
	1 909 786	1 254 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	720 660	688 582
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	32 077	43 156

*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 1 337 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

- Målning av taket mot Polhemsgatan är genomfört
- Ytterligare fyra medlemmar i föreningen har fått balkonger
- Gammalt björkträd har tagits bort och delar av stammen har klyvts till ved till medlemmar med öppen spis
- Ventilationssystemet för soprum, snickar -och träningsrum, fläkten har ersatts med nyare och kraftigare modell
- Planeringsarbete med upprustning av trädgården har inletts
- Extrastämman har behandlat förslag till ändring av föreningens stadgar avseende delegation till styrelsen gällande balkongavgift
- Styrelsen har höjt balkongavgiften från 50kr/månad till 100kr/månad från och med 2018-07-01

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: 31

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	337	337	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 377	2 359	2 285	2 286
Lån/m ² bostadsrättsyta	402	432	494	555
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	162	159	161	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	29	27	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	6	8	11
Soliditet (%)	95	95	95	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	-20	120	209
Nettoomsättning (tkr)	1 070	1 066	1 052	1 052

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
Kapitaltillskott	640 760	629 510	0	11 250
Fond för yttre underhåll	1 137 453	147 730	-197 239	1 186 962
S:a bundet eget kapital	21 661 665	777 240	-197 239	21 081 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	198 094	-147 730	177 559	168 266
Årets resultat	40 879	40 879	19 680	-19 680
S:a fritt eget kapital	238 973	-106 851	197 239	148 585
S:a eget kapital	21 900 638	670 389	0	21 230 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 879
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	345 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 730
summa balanserat resultat	238 974

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

84 490
323 464

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 069 609	1 065 979
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 668	192 959
Summa rörelseintäkter		1 312 277	1 258 938
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-954 156	-971 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 712	-106 215
Personalkostnader	Not 6	-20 133	-27 666
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 817	-160 650
Summa rörelsekostnader		-1 261 818	-1 266 524
RÖRELSERESULTAT		50 459	-7 586
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 656	-12 144
Summa finansiella poster		-9 580	-12 095
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 879	-19 680
ÅRETS RESULTAT		40 879	-19 680

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 031 105	20 559 669
Pågående byggnation	Not 9	0	22 703
Inventarier	Not 10	12 150	13 950
Summa materiella anläggningstillgångar		21 043 255	20 596 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	820 124	820 124
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 863 379	21 416 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 393	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 058 822	899 926
Summa kortfristiga fordringar		1 060 215	899 926
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		16 156	19 393
Summa kassa och bank		16 156	19 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 076 371	919 319
SUMMA TILLGÅNGAR		22 939 749	22 335 765

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Kapitaltillskott		640 760	11 250
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 137 453	1 186 962
Summa bundet eget kapital		21 661 665	21 081 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		198 094	168 266
Årets resultat		40 879	-19 680
Summa fritt eget kapital		238 973	148 585
SUMMA EGET KAPITAL		21 900 638	21 230 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	675 874	726 626
Summa långfristiga skulder		675 874	726 626
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	52 876	55 000
Leverantörsskulder		54 797	76 192
Övriga skulder		91 309	89 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	164 256	158 516
Summa kortfristiga skulder		363 238	378 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 939 749	22 335 765

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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
Fastighetsförbättringar	30år, 50år	30år, 50år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	10år	10år
Byggnad	200år	200år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Balkonger	50år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	610 788	610 788
Hyror lokaler momspliktiga	161 403	160 884
Hyror lokaler	297 414	294 308
Öresutjämning	4	0
	1 069 609	1 065 979

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	230 140	192 820
Övriga intäkter	12 528	139
	242 668	192 959

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	828	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 295	2 771
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 233	0
	Snöröjning/sandning	16 525	15 407
	Städning entreprenad	40 071	38 468
	Städning enligt beställning	10 456	2 783
	Mattvätt/Hyrmattor	5 157	5 105
	Sotning	0	7 572
	Hissbesiktning	1 209	813
	Gemensamma utrymmen	1 088	0
	Gård	5 200	717
	Serviceavtal	18 226	18 170
	Förbrukningsmateriel	2 580	0
	Fordon	870	0
		125 737	91 807
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 199	14 678
	Sophantering/återvinning	15 564	0
	Lås	21 706	0
	VVS	2 352	9 088
	Ventilation	10 817	0
	Elinstallationer	19 482	0
	Tak	1 950	0
	Fönster	591	0
	Balkonger/altaner	36 563	0
	Mark/gård/utemiljö	25 596	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 538
	Vattenskada	1 289	21 523
		145 110	57 827
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 490	165 589
	Tvättstuga	0	31 650
		84 490	197 239
	Taxebundna kostnader		
	El	34 389	31 009
	Värme	324 413	319 007
	Vatten	16 856	57 310
	Sophämtning/renhållning	31 312	36 543
		406 970	443 870
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 759	22 831
	Kabel-TV	85 228	85 129
		117 987	107 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 862	73 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	954 156	971 993

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	18 924	15 656
	Föreningskostnader	9 403	6 314
	Fritids- och trivselkostnader	942	455
	Förvaltningsarvode	76 560	73 779
	Administration	2 828	2 565
	Konsultarvode	10 000	2 475
	Föreningsavgifter	5 056	4 971
		123 712	106 215

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 970	11 940
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	2 163	3 726
		20 133	27 666

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	101 693	98 526
	Inventarier	1 800	1 800
		163 817	160 650

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 397 691	22 397 691
	Nyanskaffningar	633 453	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 031 143	22 397 691
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 838 022	-1 679 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-162 017	-158 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 000 039	-1 838 022
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 031 105	20 559 669
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 554 080	5 554 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 379 000	17 379 000
	Taxeringsvärde mark	32 531 000	32 531 000
		49 910 000	49 910 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	3 910 000	3 910 000
		49 910 000	49 910 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	0	22 703	
		0	22 703	
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	108 147	108 147	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	108 147	108 147	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-94 197	-92 397	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 800	-1 800	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 997	-94 197	
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 150	13 950	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Allframtidensbrandförsäkring	820 124	1 007 760	820 124
		820 124	1 007 760	820 124
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	245 482	134 957	
	Skattefordran	95 208	95 780	
	Klientmedel hos SBC	704 504	669 189	
	Fordringar kreditfakturer	13 628	0	
		1 058 822	899 926	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 186 962	1 039 232	
	Reservering enligt stadgar	147 730	147 730	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 239	0	
	Vid årets slut	1 137 453	1 186 962	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,240 %	0	781 626	2018-07-30
Nordea	1,350 %	728 750	0	2020-07-29
Summa skulder till kreditinstitut		728 750	781 626	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 876	-55 000	
		675 874	726 626	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 475 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 494	1 608
Avgifter och hyror	162 762	156 908
	164 256	158 516

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Ny matta till entrén kommer att inskaffas
- Installation av brandvarnare/larmtjänst i källaren och på vinden
- Det lilla torkskåpet kommer att bytas ut till ett större och effektivare torkskåp och en ny tvättmaskin köps in för att ersätta en av maskinerna

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 23 / 05 2019



Agneta Birgitta Gunilla Asplind
Ledamot



Sakir Demirel
Ledamot



Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot



Anna Christina Letterstål
Ledamot



Carl David Wolgers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2019



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 2018.

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 2018 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 eventuella 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 2018 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.

C

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 tryggt 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 23 maj 2019



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Bitte Marie Wallgren