



Org Nr: 716417-4745

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm
Org.nr: 716417-4745

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31 *70*

HSB
00
us

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBS BRF BIGARRÅTRÄDET NR 197 I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Bigarråträdet 9 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	22	1269
Hysesrätter	0	
Lokaler		
Parkering och garageplatser	0	

Föreningens fastighet är byggd 1934. Värdeår är 1947.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullyärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar inte i någon samfällighet/gemensamhetsanläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Renovering av balkongräcken april 2016

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Hiss	Modernisering till att uppfylla boverkets nya

Handwritten signatures and initials, including "HUB" and "es".

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Entredörr gatan	Slipats och lackats
2015	Trapphus	Renovering, målning av tak, väggar och lister
2013	Stammar	Högtrycksspolning
2013	Gården	Uteplatser, anlagt trädäck, omläggning Ölandssten
2013	Tvättstugan	Ny tvättmaskin, Miele PW6065
2012	Eldstäder	Brandskyddskontroll
2012	Eldstäder	Sotning och rengöring av ventilation i kök, badrum och tvättstuga
2012	Ventilation	OVK besiktning
2012	Fastigheten	Radonmätning, högsta uppmätta värde 50Bq/m3
2012	Fastigheten	Nya brandvarnare samtliga lägenheter, trapphus o källare
2012	Trapphuset	Nya armaturer
2011	Värme	Installation bergsvärme
2009	Fönster	Målning och tätning
2000	Fasad	Renovering
1998	Tak	Omläggning av skiffer
1991	Fastigheten	Stambyte, renovering badrum
1986	Elstigar	Byte

Övriga väsentliga händelser

Miljöförvaltningens inspektion av föreningens egenkontroll utfördes juni 2016

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Extrastämman hölls 2016-10-24 angående styrelsens förslag om försäljning av föreningens vindsutrymme, vilket innebär att samtliga vindsförråd flyttas, för exploatering till lägenhet. 9 medlemmar röstade ja, 7 medlemmar röstade nej och 6 medlemmar var inte representerade. Totalt antal lägenheter 22.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Fasth	Ordförande
Karin Sandström	Vice ordförande
Inga Gustafsson	Ledamot, sekreterare
Peter Philip	Ledamot, tom oktober 2016
Hanna Björck	Ledamot

Handwritten signatures and initials:

 MB

Anna Ersahin	HSB-ledamot
Ingrid Letsjö	Suppleant
Henrik Ljungqvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Sandström, Hanna Björck, Ingrid Letsjö och Henrik Ljungqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sara Ekelöw	Föreningsvald ordinarie
Inger Silfversparre	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Inger Silfversparre

Valberedning

Valberedningen har bestått av Staffan Lindén, Daniel Ekelöw

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-11-03

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 33 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016.

Under året har 3 överlåtelse skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	618	623	627	625	643
Resultat efter finansiella poster	-76	-211	-58	-0,6	-31
Årsavgift*, kr/kvm	460	460	460	460	460
Drift**, kr/kvm	334	345	319	338	368
Belåning, kr/kvm	138	138	138	138	138
Soliditet, %	93	93	93	93	93

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	984 800	3 967 938	120 162	-74 304	-210 871
Reservering till fond 2015			39 000	-39 000	
Ianspråktagande av fond 2015			-159 162	159 162	
Balanserad i ny räkning				-210 871	210 871
Årets resultat					-76 438
Belopp vid årets slut	984 800	3 967 938	0	-165 013	-76 438

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-165 013
Årets resultat	<u>-76 438</u>
	-241 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	70 000
I anspråktagande av underhållsfond	-67 492
Balanserat resultat	<u>-243 960</u>
	-241 452 <i>ms</i>

ms

 HB



Org Nr: 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	618 254	623 126
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-423 427	-437 334
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 434	-84 752
Planerat underhåll		-67 492	-176 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 142	-128 142
Summa rörelsekostnader		-687 495	-826 822
Rörelseresultat		-69 241	-203 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	218	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-7 415	-7 392
Summa finansiella poster		-7 197	-7 175
Årets resultat		-76 438	-210 871

Handwritten signatures and initials: "HB" and "us" in blue ink.



Org Nr: 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 667 896	4 788 449
Inventarier och maskiner	Not 7	25 327	32 916
		<u>4 693 223</u>	<u>4 821 365</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 693 723</u>	<u>4 821 865</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16	1 113
Avräkningskonto HSB Stockholm		326 714	250 153
Övriga fordringar	Not 9	2 518	2 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 300	44 824
		<u>375 548</u>	<u>298 593</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>375 548</u>	<u>298 593</u>
Summa tillgångar		<u>5 069 271</u>	<u>5 120 458</u>

Handwritten initials: HB, es

**HSB Bostadsrättsförening Bigarråträdet nr 197 i Sthlm****Balansräkning** **2016-12-31** **2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

984 800

984 800

Upplåtelseavgifter

3 967 938

3 967 938

Yttre underhållsfond

0

120 162

4 952 7385 072 900*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-165 013

-74 304

Årets resultat

-76 438-210 871-241 452-285 175

Summa eget kapital

4 711 2874 787 725**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

174 863174 863

174 863

174 863

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

85 588

61 902

Skatteskulder

2 134

1 729

Fond för inre underhåll

17 366

17 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

78 03476 873

183 122

157 870

Summa skulder

357 985

332 733

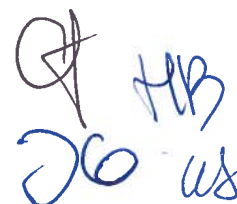
Summa eget kapital och skulder**5 069 271****5 120 458**

GF HUB
2015

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-76 438	-210 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 142	128 142
Kassaflöde från löpande verksamhet	51 704	-82 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-394	695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 252	-6 747
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 562	-88 781
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	76 561	-88 781
Likvida medel vid årets början	250 153	338 934
Likvida medel vid årets slut	326 714	250 153

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 





HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10- 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB
JG

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	583 884	583 884
Bredband	33 000	33 000
Övriga intäkter	1 370	6 242
Bruttoomsättning	<u>618 254</u>	<u>623 126</u>
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	54 064	53 556
Reparationer	35 939	72 289
El	139 828	114 345
Vatten	21 687	19 323
Sophämtning	20 594	19 074
Fastighetsförsäkring	20 004	19 051
Kabel-TV och bredband	53 460	53 008
Fastighetsskatt	27 896	27 346
Förvaltningsarvoden	46 908	50 603
Övriga driftskostnader	3 047	8 739
	<u>423 427</u>	<u>437 334</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 497	5 026
Administrationskostnader	46 437	44 244
Extern revision	8 500	8 100
Konsultkostnader	0	17 382
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	<u>68 434</u>	<u>84 752</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	116	109
Övriga ränteintäkter	102	108
	<u>218</u>	<u>217</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	7 415	7 392
	<u>7 415</u>	<u>7 392</u>

U HSB
G JG



HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	7 124 712	7 124 712
Anskaffningsvärde mark	495 200	495 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 619 912	7 619 912
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 831 463	-2 710 910
Årets avskrivningar	-120 553	-120 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 952 016	-2 831 463
Utgående bokfört värde	4 667 896	4 788 449
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	11 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	32 600 000	25 800 000
Not 7 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 346	94 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 346	94 346
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 430	-53 841
Årets avskrivningar	-7 589	-7 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 019	-61 430
Bokfört värde	25 327	32 916
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

HSB
Göteborg us

**HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 518	2 503
	2 518	2 503

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	46 300	44 824
	46 300	44 824

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	984 800	3 967 938	120 162	-74 304
Resultatdisposition			-120 162	-90 709	210 871
Årets resultat					-76 438
Belopp vid årets slut	984 800	3 967 938	0	-165 013	-76 438

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12350124118	3,90%	2017-01-30	174 862	0
				174 862	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 174 862

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 174 862

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 2 153 000 2 153 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19	19
Förutbetalda hyror och avgifter	52 982	55 022
Övriga upplupna kostnader	25 033	21 832
	78 034	76 873

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningarn har lånat 750 000kr samt höjt avgiften från 1 april 2017 med 10 %.



Org Nr. 716417-4745

HSB Bostadsrättsförening Bigarrådet nr 197 i Sthlm

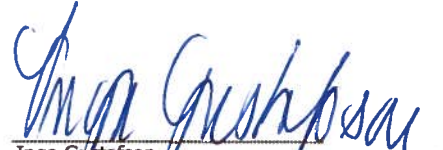
Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 2017-03-02


Anna Ersahin


Hanna Björck


Inga Gustafson


Karin Sandström



Peter Philip


Zita Christina Fasth

Vår revisionsberättelse har 2017-03-15 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Hertz

Av HSB Riksförbund förordnad revisor


2017-03-02 HSB
ES

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bigarrådet nr 197 i Stockholm, org.nr. 716417-4745.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bigarrådet för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 HSB Brf Bigarrådet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 15/3-2017



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

