

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindormen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- 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 1982-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Johan Christoffer Nogeman	Ledamot
Anna Viktoria Kristina Bernow	Ledamot
Måns Rikard Ehnborg	Ledamot
Karin Irene Järund	Ledamot

Nils Erik Lennart Gransberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Johan Christoffer Nogeman.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Caroline Stjernberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Joelsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 4	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme som levererats av Fortum AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.

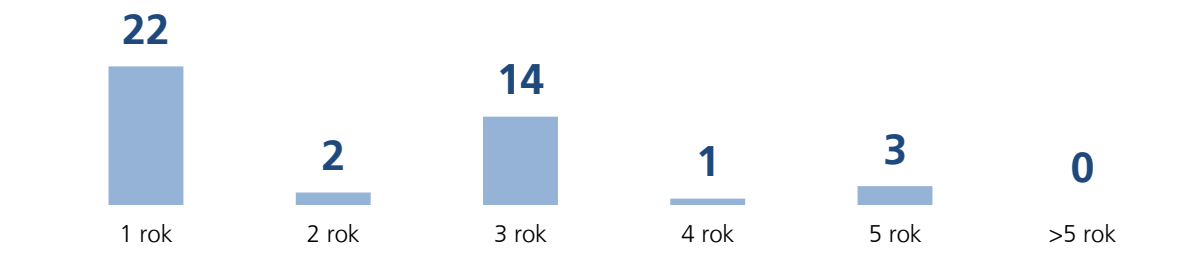
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 541 m², varav 2 321 m² utgör lägenhetsyta och 220 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hudvårdssalong	101 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Cykelrum och tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Terrassrenovering	2019	Terrass LGH 24 renoverad
OVK	2016 - 2018	Ventilationsåtgärder genomförda
Underhåll fönster	2016 - 2019	Fjärde våningen
Trapphusrenovering	2013 - 2014	Omfattande uppfräschning av samtliga trapphus samt entré.
Fönsterrenovering	2013	Fönster samt balkongdörrar renoverade samt energiglas installerade.
Ny takvärmeanläggning	2012	Ny takvärmeanläggning installerade i januari 2012.
Sopsug	2011	Sopsug installerades i slutet av 2011.
Ny fjärrvärmeanläggning	2008 - 2009	Ny fjärrvärmeanläggning installerades 2008. 2009 försågs samtliga radiatorer med nya ventiler och termostater.
Renovering av gården	2007 - 2011	Nytt tätskikt anlades över källarförråden under gårdsplanen och nya dagvattenbrunnar installerades under 2011. Trädgården färdigställdes 2007.
Omputsning av fasad	1994 - 1998	Gatufasaden renoverades 1994-1995 och gårdsfasaden 1998. Alla fönster mot gatan respektive gården målades i samband med fasadrenoveringarna.
Rörstambyte	1991 - 1992	Samtliga vatten- och avloppsstammar byttes 1991-1992. Under hösten 2010 spolades samtliga stammar.
Vindsbyggnation	1991 - 2011	Samtliga vindar i gathuset och gårdshuset inreddes mellan 1991 och 2011. Förråd finns i källaren.
Ombyggnad av badrum	1991 - 1992	I samband med stambyte renoverades alla badrum.
Omläggning av tak	1989 - 2008	Delar av taken på gat- och gårdshuset förnyades i samband med vindsbyggnationer. Samtliga tak målades om 2008.
Elstammar		Samtliga lägenheter har 1-fas. Enstaka lgh har på egen bekostnad dragit in 3-fas.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fönster	2020	Fönster på fjärde våningen kommer att åtgärdas löpande vid behov
Underhåll av tak	2020-2021	Målning vid behov, framförallt B husets tak kan behöva en genomgång.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget AB och Comhem AB
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Hans Kvarnström (föreningens fastighetskötare)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

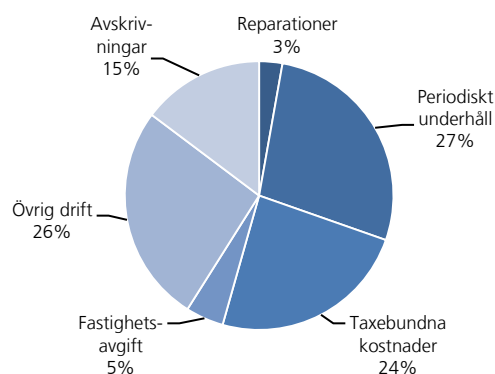
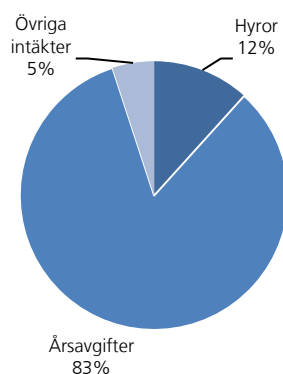
Föreningens ekonomi

- Insamling av offerter planeras under året för en flerårig underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	724 999	764 949
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 424 016	1 301 118
Finansiella intäkter	61	33
Minskning kortfristiga fordringar	72	0
Ökning av kortfristiga skulder	56 128	57 515
	1 480 277	1 358 666
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 706 319	1 394 657
Finansiella kostnader	5 277	3 887
Ökning av kortfristiga fordringar	0	72
	1 711 596	1 398 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	493 680	724 999
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-231 319	-39 950

*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 1 377 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

- Vattenskada terrass: LGH 26 rapporterar vattenläckage från tak under 2018. Styrelsen beslöt att renovera terrass LGH 24 omgående efter expertutlåtande. Färdigställt våren 2019.
- Vattenskada badrum: LGH 6 rapporterar misstänkt fuktskada efter att tätskikt konstaterats skadat. Föreningens försäkringsbolag kontaktat och rivning påbörjas.
- Vattenskada kök: LGH 41, diskmaskin läcker och fukt upptäcks under kök. Försäkringsbolag involverat och allting åtgärdat skyndsamt under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	486	486	465	465
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 648	1 078	1 078	1 078
Lån/m ² bostadsrättsyta	205	205	205	205
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	139	143	139	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	2	-	4
Soliditet (%)	90	91	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-583	-431	-268	-332
Nettoomsättning (tkr)	1 353	1 295	1 243	1 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m² bostäder och 220 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	5 839 437	0	0	5 839 437
Upplåtelseavgifter	11 001 455	0	0	11 001 455
Fond för yttre underhåll	1 066 429	304 359	-49 375	811 445
S:a bundet eget kapital	17 907 321	304 359	-49 375	17 652 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 438 317	-304 359	-381 414	-8 752 545
Årets resultat	-583 463	-583 463	430 789	-430 789
S:a ansamlad förlust	-10 021 780	-887 822	49 375	-9 183 333
S:a eget kapital	7 885 541	-583 463	0	8 469 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 133 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-304 359</u>
summa balanserat resultat	-10 021 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>551 308</u>
-9 470 472

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 352 542	1 294 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 474	6 138
Summa rörelseintäkter		1 424 016	1 301 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 476 232	-1 159 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 093	-142 710
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 944	-333 395
Summa rörelsekostnader		-2 002 263	-1 728 053
RÖRELSERESULTAT		-578 247	-426 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 277	-3 887
Summa finansiella poster		-5 216	-3 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 463	-430 789
ÅRETS RESULTAT		-583 463	-430 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	8 242 173	8 538 117
Summa materiella anläggningstillgångar	8 242 173	8 538 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 242 173	8 538 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	506 163	583 817
Summa kortfristiga fordringar	506 163	583 817
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	32 234	185 972
Summa kassa och bank	32 234	185 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	538 398	769 789
SUMMA TILLGÅNGAR	8 780 571	9 307 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 840 892	16 840 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 066 429	811 445
Summa bundet eget kapital		17 907 321	17 652 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 438 317	-8 752 545
Årets resultat		-583 463	-430 789
Summa fritt eget kapital		-10 021 780	-9 183 333
SUMMA EGET KAPITAL		7 885 541	8 469 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	500 000
Summa långfristiga skulder		0	500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	0
Leverantörsskulder		94 263	112 866
Skatteskulder		8 995	6 005
Övriga skulder		37 894	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	253 878	220 031
Summa kortfristiga skulder		895 030	338 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 780 571	9 307 906

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 092 911	1 092 911
Årsavgifter - lokaler	93 120	93 120
Hyror lokaler momspliktiga	157 392	0
Hyror lokaler	9 075	108 905
Öresutjämnning	44	44
	1 352 542	1 294 980

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	71 474	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 138
	71 474	6 138

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 067	60 849
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 713
	Städning entreprenad	63 292	63 756
	Hissbesiktning	2 276	0
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Sophantering	1 102	1 086
	Gård	7 187	19 439
	Serviceavtal	21 623	17 992
	Förbrukningsmateriel	0	781
	Brandskydd	2 779	3 090
		150 326	170 836
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 463	0
	Tvättstuga	4 031	13 694
	Sophantering/återvinning	0	5 386
	Entré/trapphus	4 788	5 006
	Lås	5 430	35 571
	VVS	6 843	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 963
	Ventilation	0	1 113
	Elinstallationer	2 031	3 437
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 709	7 331
	Hiss	21 589	20 408
	Skador/klotter/skadegörelse	5 787	0
	Vattenskada	0	117 521
		54 671	218 430
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	49 375
	Balkonger/altaner	551 308	0
		551 308	49 375
	Taxebundna kostnader		
	El	39 896	39 592
	Värme	352 961	363 918
	Vatten	50 263	49 683
	Sophämtning/renhållning	38 236	40 292
	Grovsopor	0	5 296
		481 356	498 781
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 085	73 240
	Kabel-TV	65 082	63 647
	Bredband	2 040	2 040
		146 207	138 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 364	83 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 476 232	1 159 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 703	7 402
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	15 496	15 619
	Föreningskostnader	406	638
	Styrelseomkostnader	10 000	9 886
	Förvaltningsarvode	88 545	86 364
	Administration	4 643	4 301
	Konsultarvode	5 375	11 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		138 093	142 710
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 994	21 994
		91 994	91 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	10 668	10 668
	Förbättringar	182 336	219 787
	Markanläggning	102 940	102 940
		295 944	333 395

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	11 771 717	11 771 717	
	Utgående anskaffningsvärde	11 771 717	11 771 717	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 233 600	-2 900 205	
	Årets avskrivningar enligt plan	-295 944	-333 395	
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 529 544	-3 233 600	
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 242 173	8 538 117	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 022 985	3 022 985	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	36 265 000	30 377 000	
	Taxeringsvärde mark	65 188 000	43 368 000	
		101 453 000	73 745 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	98 000 000	71 000 000	
	Lokaler	3 453 000	2 745 000	
		101 453 000	73 745 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	44 718	44 790	
	Klientmedel hos SBC	461 445	539 027	
		506 163	583 817	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	811 445	590 210	
	Reservering enligt stadgar	304 359	221 235	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 375	0	
	Vid årets slut	1 066 429	811 445	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	1,13 %	500 000	500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0
			0	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 500 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	8 452	0
	Arvoden	85 000	75 000
	Sociala avgifter	26 726	23 584
	Ränta	219	162
	Avgifter och hyror	133 481	121 285
		253 878	220 031

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2020

Karin Irene Järund
Ledamot

Anna Viktoria Kristina Bernow
Ledamot

Måns Rikard Ehnborg
Ledamot

Nils Erik Lennart Gransberg
Påskrivande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020

Carina Toresson
Extern revisor

Caroline Stjernberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindormen 4, org.nr 716417-8761.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lindormen 4 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Lindormen 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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 4/5 2020

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Caroline Stjernberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE