

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
LINDORMEN 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindormen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1996-04-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Måns Rikard Ehnborg	Ledamot
Marie Helén Gerschman	Ledamot
Karin Irene Järund	Ledamot
Carl Johan Christoffer Nogeman	Ledamot
Christer Hans Svensén	Ledamot

Johnny Karl-Erik Eriksson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Helén Gerschman och Christer Hans Svensén.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Caroline Stjernberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Viktoria Bernow
Sofia Wassö

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 4	1985	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme som levererats av Fortum AB.

Byggnadsår och ytor

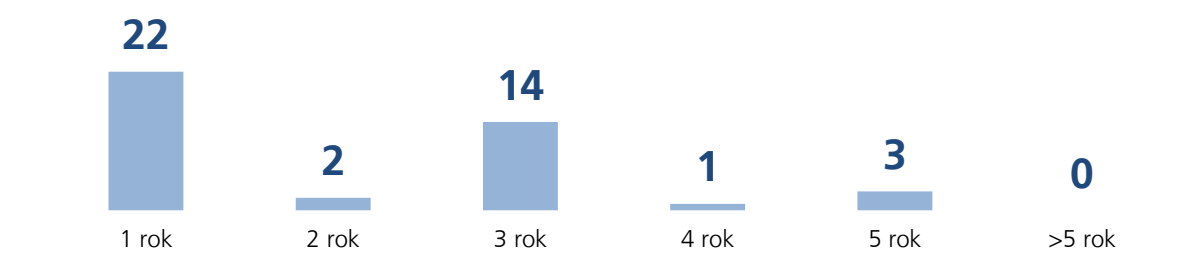
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Cykelrum och tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2014 - 2015	Ventilationen kommer undersökas och åtgärdas där det finns brister.
Fönsterrenovering	2013	Fönster samt balkongdörrar renoverade samt energiglas installerade.
Trapphusrenovering	2013 - 2014	Omfattande uppfräschning av samtliga trapphus samt entré.
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.
Ombyggnad av badrum	1991 - 1992	I samband med stambyte renoverades alla badrum.
Vindsbyggnation	1991 - 2011	Samtliga vindar i gathuset och gårdshusen inreddes mellan 1991 och 2011. Förråd finns i källaren.
Omläggning av tak	1989 - 2008	Delar av taken på gat- och gårdshusen 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 av tak	2015	Målning vid behov, framförallt B husets tak behöver 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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	1 288 346	1 243 556
Finansiella intäkter	1 142	25 650
Minskning korta fordringar	49 291	9 240
Ökning av föreningens lån	500 000	0
Ökning av korta skulder	0	369 518

1 838 779 **1 647 964**

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	2 514 881	1 316 935
Finansiella kostnader	9 247	7
Investeringar i fastigheten	0	2 526 181
Minskning av korta skulder	454 228	0

2 978 356 **3 843 123**

KASSA VID ÅRETS SLUT

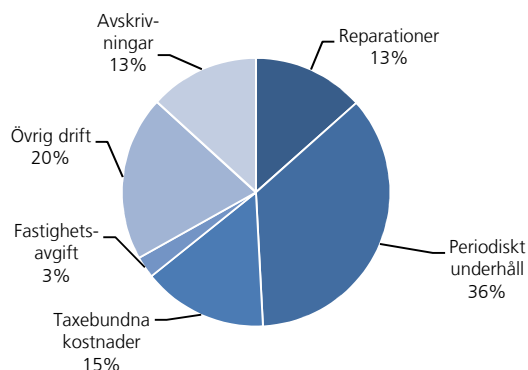
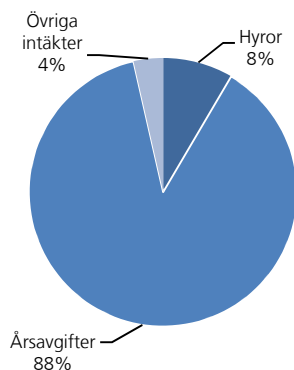
574 037 **1 713 614**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-1 139 577 **-2 195 160**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

1. Trapphusrenovering: Finaliserades under 2014.
2. Vattenskada: Ytterliggare en vattenskada har uppstått i lägenhet 21, denna gången på lägenhetens andra terrass. Vädskydd uppsatt, ska åtgärdas under våren. Process fortgår gällande tidigare vattenskador i lägenhet 21 & 22 och ev. möjlighet till ersättning för föreningen. Föreningen har anlitat advokat Gustav Ullman, Bergenhem & Ullman Advokatbyrå för att utreda alla möjligheter kring processen.
3. Nya blomlådor på gården samt en del växter är planterade.
4. Vaktmästare: Hans Kvarnström är föreningens nya vaktmästare.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 12 st.

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	465	465	500	493
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 078	1 078	1078	1051
Lån/m ² bostadsrättsyta	205	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	16	36
Värmekostnad/m ² totalyta	118	155	154	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	16	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	0	0	0
Soliditet (%)	93	94	97	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 619	-342	-159	-88
Nettoomsättning (tkr)	1 243	1 243	1 243	1 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m² bostäder och 220 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 618 841
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 120 145
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 115
summa ansamlad förlust	-7 921 101

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	848 049
att i ny räkning överförs	-7 073 052

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 242 893	1 242 893
Övriga rörelseintäkter	Not 2	45 453	663
		1 288 346	1 243 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 634 616	-403 890
Driftkostnader	Not 4	-671 480	-718 733
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-133 075	-135 666
Personalkostnader	Not 6	-75 710	-58 646
Avskrivningar	Not 7	-384 201	-294 318
		-2 899 082	-1 611 253
		-1 610 736	-367 697
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 142	25 650
Räntekostnader		-9 247	-7
		-8 105	25 642
		-1 618 841	-342 055
ÅRETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-182 115	-182 115
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		848 049	174 063
		-952 907	-350 107
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING			

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	9 905 200	9 650 900
Pågående byggnation	Not 9	0	633 155
Maskiner och inventarier	Not 10	2 672	8 017
		9 907 872	10 292 073
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 907 872	10 292 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		90	90
SBC Klientmedel i SHB		287 781	0
Övriga fordringar		44 137	45 055
Förutbetalda kostnader	Not 11	0	48 373
		332 008	93 518
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		286 256	1 297 758
SBC klientmedel i SHB		0	415 857
		286 256	1 713 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		618 264	1 807 132
SUMMA TILLGÅNGAR		10 526 137	12 099 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Inbetalda insatser		5 839 437	5 839 437
Upplåtelseavgifter		11 001 455	11 001 455
Fond för yttre underhåll	Not 13	848 049	839 997
		17 688 941	17 680 889
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 302 260	-5 952 153
Årets resultat		-1 618 841	-342 055
		-7 921 100	-6 294 208
SUMMA EGET KAPITAL		9 767 841	11 386 681
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	500 000	0
		500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		93 007	469 451
Skatteskulder		440	2 676
Upplupna kostnader	Not 15	59 000	131 393
Förutbetalda avgifter och hyror		105 849	109 004
		258 296	712 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 526 137	12 099 205
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	4 500 000	4 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 040 868	1 040 868
	Årsavgifter - lokaler	93 120	93 120
	Hyror lokaler	108 905	108 905
		1 242 893	1 242 893

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	-5	-5
	Försäkringsersättning	37 651	0
	Övriga intäkter	7 807	668
		45 453	663

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 500	15 963
	Fastighetskötsel gård beställ	8 000	0
	Städning entreprenad	76 581	67 275
	Hissbesiktning	3 320	3 431
	Gemensamma utrymmen	0	6 519
	Gård	28 802	5 618
	Serviceavtal	21 046	14 236
	Förbrukningsmateriel	12 322	2 415
	Störningsjour och larm	0	3 009
		209 571	118 465
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 484
	Gemensamma utrymmen	8 105	0
	Tvättstuga	5 575	1 228
	Sophantering/återvinning	1 821	3 840
	Entré/trapphus	16 843	1 275
	Lås	0	2 261
	VVS	6 748	64 413
	Ventilation	0	4 956
	Elinstallationer	33 070	8 682
	Hiss	22 119	10 744
	Huskropp utvändigt	4 838	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 800
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 679
	Vattenskada	289 110	0
		388 230	111 362
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	52 000
	Tvättstuga	44 160	0
	Entré/trapphus	867 194	0
	Ventilation	0	37 500
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	82 837	0
	Hiss	0	84 563
	Balkonger/altaner	42 625	0
		1 036 816	174 063
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 634 616	403 890

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	40 456	44 362
	Värme	299 798	392 993
	Vatten	40 741	41 468
	Sophämtning/renhållning	55 981	46 488
		436 976	525 311
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 212	57 646
	Kabel-TV	74 088	57 866
	Bredband	2 040	2 040
		158 340	117 552
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	76 164	75 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	671 480	718 733

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	2 579	2 124
	Juridiska åtgärder	0	19 687
	Inkassering avgift/hyra	5 400	3 000
	Revisionsarvode extern revisor	-125	14 875
	Föreningskostnader	11 382	3 634
	Styrelseomkostnader	10 614	0
	Förvaltningsarvode	75 858	74 060
	Administration	3 582	5 772
	Korttidsinventarier	8 267	0
	Konsultarvode	4 938	7 474
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 580	5 040
		133 075	135 666

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	45 000
	Sociala kostnader	15 710	13 646
		75 710	58 646

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	10 668	10 668
	Förbättringar	240 287	150 405
	Markanläggning	127 901	127 901
	Inventarier	5 345	5 345
		384 201	294 318
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 138 562	9 233 036
	Nyanskaffningar	633 155	1 905 526
	Utgående anskaffningsvärde	11 771 717	11 138 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 487 662	-1 198 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-378 856	-288 973
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 866 517	-1 487 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 905 200	9 650 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 022 985	3 022 985
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 429 000	23 429 000
	Taxeringsvärde mark	37 276 000	37 276 000
		60 705 000	60 705 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 200 000	58 200 000
	Lokaler	2 505 000	2 505 000
		60 705 000	60 705 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Renovering Entré/trapphus	0	633 155
		0	633 155

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 227	76 227
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 227	76 227
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 210	-62 865
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 345	-5 345
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 555	-68 210
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 672	8 017

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	20 083
	Kabel-TV	0	14 782
	Serviceavtal	0	9 996
	Vatten	0	3 512
		0	48 373

Not 12	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	5 839 437	0	5 839 437
	Upplåtelseavgifter	11 001 455	0	11 001 455
	Fond för yttre underhåll	848 049	182 115	839 997
	S:a bundet eget kapital	17 688 941	182 115	17 680 889
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-6 302 260	-182 115	-5 952 153
	Årets resultat	-1 618 841	-1 618 841	-342 055
	S:a ansamlad förlust	-7 921 100	-1 800 956	-6 294 208
	S:a eget kapital	9 767 841	-1 618 841	11 386 681

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	839 997	745 651
	Reservering enligt stadgar	182 115	182 115
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 063	-87 769
	Vid årets slut	848 049	839 997

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,890 %	500 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		500 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			500 000	0	

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

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	3 817
Värme	0	51 361
Sophämtning	0	2 215
Extern revisor	0	15 000
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 000	14 000
	59 000	131 393

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 2015



Måns Rikard Ehnborg
Ledamot



Marie Helén Gerschman
Ledamot



Karin Irene Järund
Ledamot

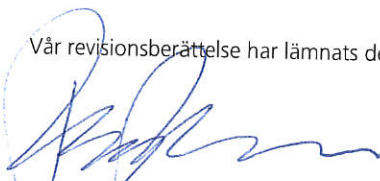


Carl Johan Christoffer Nogeman
Ledamot



Christer Hans Svensén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 03 2015



Ralf Toresson
Extern revisor



Caroline Stjernberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Lindormen 4 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lindormen 4 ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lindormen 4 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 / 03 2015


Ralf Tøresson
Tøresson Revision


Caroline Stjernberg