



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Lindormen 4

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindormen 4

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.

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

#### Styrelsen

Anna Viktoria Kristina Bernow	Ledamot
Måns Rikard Ehnborg	Ledamot
Karin Irene Järund	Ledamot
Carl Johan Christoffer Nogeman	Ledamot
Nils Erik Lennart Gransberg	Suppleant

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 2018-06-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

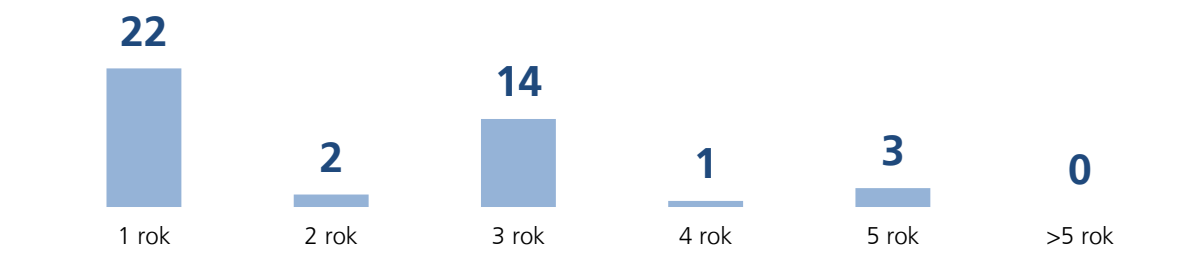
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 541 m<sup>2</sup>, varav 2 321 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 220 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Cykelrum och tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll fönster	2016 - 2018	Fjärde våningen
OVK	2016 - 2018	Ventilationsåtgärder genomförda
Fönsterrenovering	2013	Fönster samt balkongdörrar renoverade samt energiglas installerade.
Trapphusrenovering	2013 - 2014	Omfattande uppfräschning av samtliga trapphus samt entré.
Ny takvärmearläggning	2012	Ny takvärmearläggning installerade i januari 2012.
Sopsug	2011	Sopsug installerades i slutet av 2011.
Ny fjärrvärmearläggning	2008 - 2009	Ny fjärrvärmearläggning 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 fönster	2019	Fönster på fjärde våningen kommer att åtgärdas löpande vid behov.
Underhåll av tak	2019-2020	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 fastighetsskötare)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

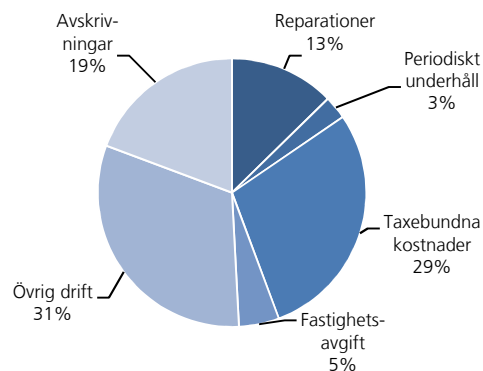
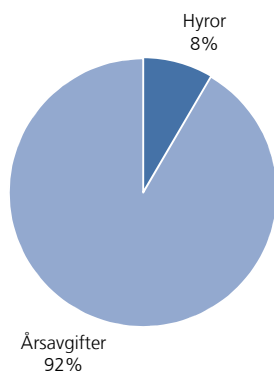


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>764 949</b>	<b>697 883</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 301 118	1 248 031
Finansiella intäkter	33	38
Ökning av kortfristiga skulder	57 515	2 006
	<b>1 358 666</b>	<b>1 250 075</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 394 657	1 182 468
Finansiella kostnader	3 887	521
Ökning av kortfristiga fordringar	72	19
	<b>1 398 616</b>	<b>1 183 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>724 999</b>	<b>764 949</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-39 950</b>	<b>67 067</b>

\*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

- Ventilation: Åtgärder kring OVK utfört under året.
- Balkonger: Efter inhämtande av information från medlemmar ansåg styrelsen att det ej fanns tillräckligt stort intresse för fler balkonger, sett till föreningen som ett aggregat.
- Vattenskada terrass: LGH 26 rapporterar vattenläckage från tak, styrelsen undersöker och befarar att ovanpåliggande terrass tillhörande LGH 24 läcker. Oberoende entreprenör anlitas för kontroll och försäkringsbolag kontaktas.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	486	465	465	465
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 078	1 078	1 078	1 078
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	205	205	205	205
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	14	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	139	145	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	2	-	4	2
Soliditet (%)	91	92	92	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-431	-268	-332	-268
Nettoomsättning (tkr)	1 295	1 243	1 243	1 243

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 321 m<sup>2</sup> bostäder och 220 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 839 437	0	0	5 839 437
Upplåtelseavgifter	11 001 455	0	0	11 001 455
Fond för yttre underhåll	811 445	221 235	0	590 210
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 652 337</b>	<b>221 235</b>	<b>0</b>	<b>17 431 102</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 752 545	-221 235	-268 315	-8 262 994
Årets resultat	-430 789	-430 789	268 315	-268 315
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 183 333</b>	<b>-652 024</b>	<b>0</b>	<b>-8 531 310</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 469 004</b>	<b>-430 789</b>	<b>0</b>	<b>8 899 793</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-430 789
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 531 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 235</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 183 333</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>49 375</u>
<b>-9 133 958</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 294 980	1 242 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 138	5 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 301 118</b>	<b>1 248 031</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 159 953	-965 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 710	-124 484
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 395	-333 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 728 053</b>	<b>-1 515 863</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-426 935</b>	<b>-267 832</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 887	-521
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 854</b>	<b>-483</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-430 789</b>	<b>-268 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-430 789</b>	<b>-268 315</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	8 538 117	8 871 512
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 538 117</b>	<b>8 871 512</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 538 117</b>	<b>8 871 512</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	583 817	618 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>583 817</b>	<b>618 408</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	185 972	191 260
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>185 972</b>	<b>191 260</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>769 789</b>	<b>809 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 307 906</b>	<b>9 681 180</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 840 892	16 840 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	811 445	590 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 652 337</b>	<b>17 431 102</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 752 545	-8 262 994
Årets resultat		-430 789	-268 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 183 333</b>	<b>-8 531 310</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 469 004</b>	<b>8 899 793</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		112 866	74 275
Skatteskulder		6 005	6 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	220 031	200 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>338 902</b>	<b>281 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 307 906</b>	<b>9 681 180</b>

## 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 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
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 092 911	1 040 868
Årsavgifter - lokaler	93 120	93 120
Hyror lokaler	108 905	108 905
Öresutjämning	44	-5
	<b>1 294 980</b>	<b>1 242 888</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 138	5 143
	<b>6 138</b>	<b>5 143</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	60 849	59 123
	Fastighetskötsel gård beställning	2 713	1 904
	Städning entreprenad	63 756	63 756
	Städning enligt beställning	0	2 844
	Hissbesiktning	0	1 809
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Sophantering	1 086	1 055
	Gård	19 439	16 939
	Serviceavtal	17 992	13 889
	Förbrukningsmateriel	781	638
	Brandskydd	3 090	10 373
		<b>170 836</b>	<b>172 330</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	13 694	19 416
	Sophantering/återvinning	5 386	2 307
	Entré/trapphus	5 006	8 423
	Lås	35 571	0
	VVS	0	39 862
	Värmeanläggning/undercentral	8 963	0
	Ventilation	1 113	0
	Elinstallationer	3 437	2 139
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 331	0
	Bredband	0	12 071
	Hiss	20 408	16 422
	Vattenskada	117 521	7 625
		<b>218 430</b>	<b>108 265</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	49 375	0
		<b>49 375</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 592	35 348
	Värme	363 918	354 197
	Vatten	49 683	47 382
	Sophämtning/renhållning	40 292	39 649
	Grovsopor	5 296	0
		<b>498 781</b>	<b>476 576</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 240	61 505
	Kabel-TV	63 647	62 594
	Bredband	2 040	2 040
		<b>138 927</b>	<b>126 139</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>83 604</b>	<b>82 680</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 159 953</b>	<b>965 990</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	7 402	7 190
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningskostnader	638	429
	Styrelseomkostnader	9 886	9 168
	Förvaltningsarvode	86 364	83 226
	Administration	4 301	3 369
	Konsultarvode	11 825	937
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		<b>142 710</b>	<b>124 484</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 994	21 994
		<b>91 994</b>	<b>91 994</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	10 668	10 668
	Förbättringar	219 787	219 787
	Markanläggning	102 940	102 940
		<b>333 395</b>	<b>333 395</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	11 771 717	11 771 717	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 771 717</b>	<b>11 771 717</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-2 900 205	-2 566 810	
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 395	-333 395	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 233 600</b>	<b>-2 900 205</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 538 117</b>	<b>8 871 512</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 022 985	3 022 985	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	30 377 000	30 377 000	
	Taxeringsvärde mark	43 368 000	43 368 000	
		<b>73 745 000</b>	<b>73 745 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	71 000 000	71 000 000	
	Lokaler	2 745 000	2 745 000	
		<b>73 745 000</b>	<b>73 745 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	44 790	44 718	
	Klientmedel hos SBC	539 027	573 690	
		<b>583 817</b>	<b>618 408</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	590 210	403 350	
	Reservering enligt stadgar	221 235	221 235	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-34 375	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>811 445</b>	<b>590 210</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB 0,900 %	500 000	500 000	2020-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	

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



<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	75 000	65 000
	Sociala avgifter	23 584	20 442
	Ränta	162	163
	Avgifter och hyror	121 285	114 551
		<b>220 031</b>	<b>200 156</b>

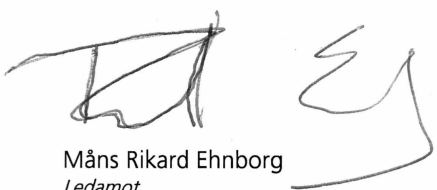
**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Vattenskada terrass: LGH 26 rapporterar vattenläckage från tak, styrelsen undersöker och befarar att ovanpåliggande terrass tillhörande LGH 24 läcker. Offerter inhämtade från entreprenörer för undersökning och åtgärd av läckage.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2019


  
Anna Viktoria Kristina Bernow  
Ledamot


  
Måns Rikard Ehnborg  
Ledamot

  
Karin Irene Järund  
Ledamot

  
Carl Johan Christoffer Nogeman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019

  
Carina Toresson  
Extern revisor

  
Caroline Stjernberg  
Intern revisor

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'RE' and 'YB'.

## 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 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. Förvaltnings-  
berättelsen 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 Lindormen 4  
för räkenskapsåret 2018 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 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.

0

### **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.

### **Revisorers 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.

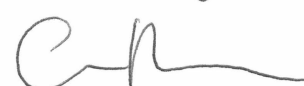
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

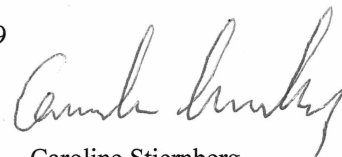
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 6 15 2019



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Caroline Stjernberg