

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindormen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Karin Järund	Ordförande
Lennart Gransberg	Kassör
Måns Rikard Ehnborg	Ledamot
Alexandra Martina Cecilia Fromholtz	Ledamot

Johan Erik Per Gunnarsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Caroline Stjernberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Joelsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

08 AR B
Ka de

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.

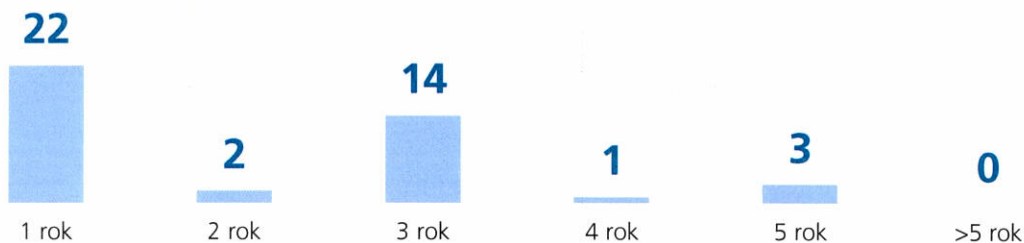
Värdeåret är 1939.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Cykelrum och tvättstuga

Handwritten notes:
FFA
Ra de
ks
de

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2020	Enligt regler från miljöförvaltningen. Godkänd 3/12.
Terrassrenovering	2019	Terrass LGH 24 renoverad
Underhåll fönster	2016 - 2019	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 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
Radonmätning	2020-2021	Enligt regler från miljöförvaltningen
Underhållsspolning av stammar	2021	Underhållsspolning av stammar kommer genomföras under mars månad 2021
Underhåll fönster	2021	Fönster på fjärde våningen kommer att åtgärdas löpande vid behov
Underhåll av tak	2021-2022	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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

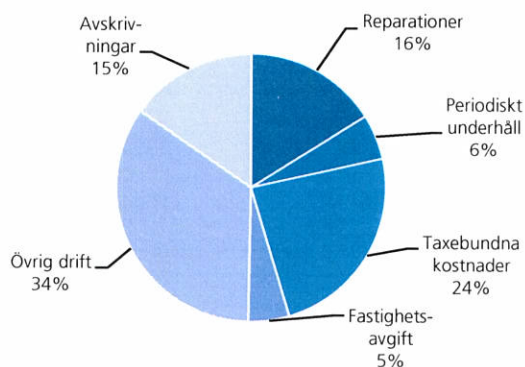
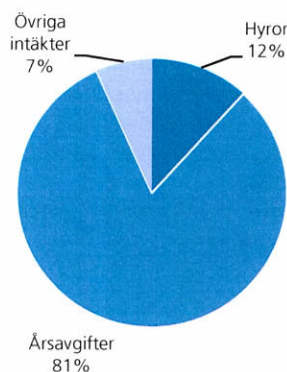
Föreningens ekonomi

- Nytt lån genom SEB på 500.000 kr togs 2020-07-01

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	493 680	724 999
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 456 493	1 424 016
Finansiella intäkter	9	61
Minskning kortfristiga fordringar	0	72
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	56 128
	1 956 502	1 480 277
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 619 207	1 706 319
Finansiella kostnader	5 423	5 277
Ökning av kortfristiga fordringar	1 416	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 719	0
	1 628 766	1 711 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	821 416	493 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	327 736	-231 319

*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 1 429 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.

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har haft två omfattande fuktskador på grund av bristande tätskikt i badrum som åtgärdats under året. Det har även uppstått en fuktskada i ett kök och ytterligare en i ett badrum, dessa är under åtgärd.
- Det gjordes en omfattande omplantering på gården under hösten och extern hjälp hyrdes in under sommaren för att sköta gårdens underhåll.
- Energideklaration genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	486	486	486	465
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 700	1 648	1 078	1 078
Lån/m ² bostadsrättsyta	410	205	205	205
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	129	139	143	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	2	2	-
Soliditet (%)	84	90	91	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-464	-583	-431	-268
Nettoomsättning (tkr)	1 358	1 353	1 295	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	819 480	304 359	-551 308	1 066 429
S:a bundet eget kapital	17 660 372	304 359	-551 308	17 907 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 774 831	-304 359	-32 155	-9 438 317
Årets resultat	-464 073	-464 073	583 463	-583 463
S:a ansamlad förlust	-10 238 904	-768 432	551 308	-10 021 780
S:a eget kapital	7 421 468	-464 073	0	7 885 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-464 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 470 472
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 359
summa balanserat resultat	-10 238 904

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

103 123
-10 135 781

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

0



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 357 776	1 352 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 717	71 474
Summa rörelseintäkter		1 456 493	1 424 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 321 304	-1 476 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 562	-138 093
Personalkostnader	Not 6	-89 342	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 944	-295 944
Summa rörelsekostnader		-1 915 151	-2 002 263
RÖRELSERESULTAT		-458 659	-578 247
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 423	-5 277
Summa finansiella poster		-5 414	-5 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 073	-583 463
ÅRETS RESULTAT		-464 073	-583 463

d

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	7 946 230	8 242 173
Summa materiella anläggningstillgångar		7 946 230	8 242 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 946 230	8 242 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	842 089	506 163
Summa kortfristiga fordringar		842 089	506 163
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 461	32 234
Summa kassa och bank		25 461	32 234
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		867 550	538 398
SUMMA TILLGÅNGAR		8 813 779	8 780 571

U

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 840 892	16 840 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	819 480	1 066 429
Summa bundet eget kapital		17 660 372	17 907 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 774 831	-9 438 317
Årets resultat		-464 073	-583 463
Summa fritt eget kapital		-10 238 904	-10 021 780
SUMMA EGET KAPITAL		7 421 468	7 885 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	0
Summa långfristiga skulder		500 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		102 030	94 263
Skatteskulder		12 595	8 995
Övriga skulder		15 226	37 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	262 460	253 878
Summa kortfristiga skulder		892 311	895 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 813 779	8 780 571

0

ATO
RE
10
10
10

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.

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fönster	30 år	30 år
Markanläggning	10-20 år	10-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 092 911	1 092 911
Årsavgifter - lokaler	93 120	93 120
Hyror lokaler momspliktiga	171 700	157 392
Hyror lokaler	0	9 075
Öresutjämning	45	44
	1 357 776	1 352 542

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	98 717	71 474
	98 717	71 474

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 011	52 067
	Fastighetsskötsel beställning	4 971	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 677	0
	Städning entreprenad	58 274	63 292
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 966	0
	Hissbesiktning	2 359	2 276
	Myndighetstillsyn	8 093	0
	Sophantering	1 105	1 102
	Gård	583	7 187
	Serviceavtal	19 614	21 623
	Förbrukningsmateriel	7 310	0
	Brandskydd	1 668	2 779
		180 632	150 326
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 565	0
	Brf Lägenheter	215 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 463
	Tvättstuga	0	4 031
	Sophantering/återvinning	11 964	0
	Entré/trapphus	0	4 788
	Lås	6 019	5 430
	VVS	19 147	6 843
	Elinstallationer	14 925	2 031
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	26 351	1 709
	Hiss	0	21 589
	Skador/klotter/skadegörelse	6 007	5 787
	Vattenskada	3 424	0
		306 403	54 671
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 057	0
	VVS	49 065	0
	Balkonger/altaner	0	551 308
		103 123	551 308
	Taxebundna kostnader		
	El	32 443	39 896
	Värme	327 962	352 961
	Vatten	44 193	50 263
	Sophämtning/renhållning	43 182	38 236
	Grovsopor	8 916	0
		456 696	481 356
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 906	79 085
	Kabel-TV	65 972	65 082
	Bredband	2 024	2 040
		179 902	146 207
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 548	92 364
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 321 304	1 476 232

Handwritten initials and marks in blue ink, including what appears to be 'K', 'cs', 'RE', and a signature.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	0
	Tele- och datakommunikation	7 778	7 703
	Juridiska åtgärder	42 000	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 495	15 496
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	10 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	0
	Förvaltningsarvode	89 734	88 545
	Administration	5 247	4 643
	Korttidsinventarier	7 478	0
	Konsultarvode	31 854	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		208 562	138 093

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	19 342	21 994
		89 342	91 994

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	10 668	10 668
	Förbättringar	182 336	182 336
	Markanläggning	102 940	102 940
		295 944	295 944

U

~~210~~ 24
24
De

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 529 544	-3 233 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-295 944	-295 944
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 825 487	-3 529 544
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 946 230	8 242 173
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 022 985	3 022 985
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 265 000	36 265 000
	Taxeringsvärde mark	65 188 000	65 188 000
		101 453 000	101 453 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 453 000	3 453 000
		101 453 000	101 453 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	46 134	44 718
	Klientmedel hos SBC	795 955	461 445
		842 089	506 163

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 066 429	811 445
	Reservering enligt stadgar	304 359	304 359
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-551 308	-49 375
	Vid årets slut	819 480	1 066 429

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,720 %	500 000	0	2022-07-28
SEB	0,690 %	500 000	500 000	2021-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 000 000	500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		500 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	8 452
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 726	26 726
	Ränta	269	219
	Avgifter och hyror	150 465	133 481
		262 460	253 878

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns två vattenskador som är under åtgärd, en översvämning kök, en läckande toalett. Underhåll av tak och fönster är planerat.

d



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/3 2021



Karin Järund
Ordförande



Lennart Gransberg
Kassör



Måns Rikard Ehnborg
Ledamot



Alexandra Martina Cecilia Fromholtz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2021



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lindormen 4 för räkenskapsåret 2020 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.

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.

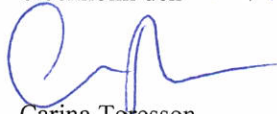
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

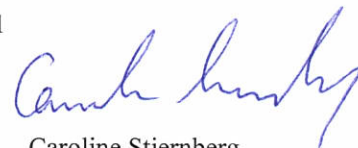
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 26/4 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Caroline Stjernberg

