



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lindormen 4

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindormen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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

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

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Caroline Stjernberg	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Göran Joelsson	Sammanställande
----------------	-----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindormen 4	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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.

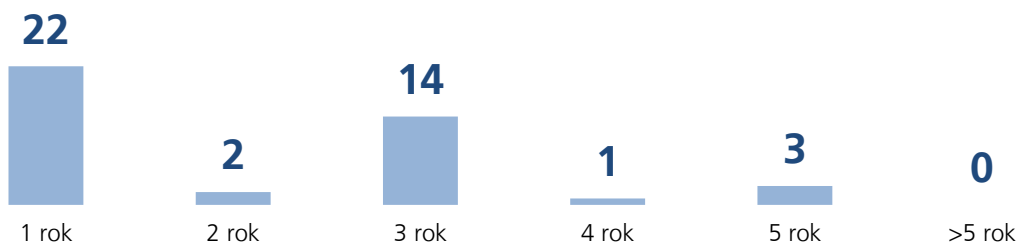
Värdeåret är 1939.

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 - 2017	Fjärde våningen
OVK	2016 - 2017	
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
OVK Ventilation	2016 - 2018	Åtgärdsplan kommer tas fram och verkställas.
Underhåll fönster	2016 - 2018	Fönster på fjärde våningen kommer att åtgärdas löpande vid behov.
Underhåll av tak	2018 - 2019	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

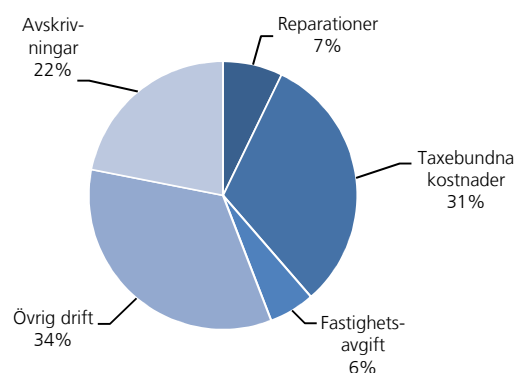
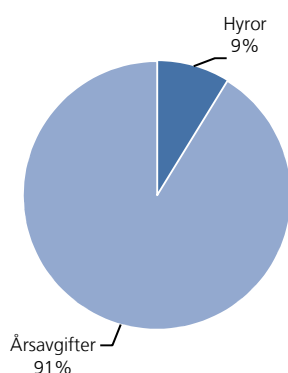
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>697 883</b>	<b>659 484</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 248 031	1 266 773
Finansiella intäkter	38	386
Ökning av kortfristiga skulder	2 006	37 306
	<b>1 250 075</b>	<b>1 304 465</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 182 468	1 255 938
Finansiella kostnader	521	9 848
Ökning av kortfristiga fordringar	19	280
	<b>1 183 008</b>	<b>1 266 066</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>764 949</b>	<b>697 883</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>67 067</b>	<b>38 399</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 1 315 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: OVK, arbetet fortgår och väntas vara avslutat under 2018.
- Balkonger: En balkonggrupp har arbetat med detta under och 2017 och enkätundersökning utförd. Resultatet väntas 2018.

## 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: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	465	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	14	14	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	145	142	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	15	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	-	4	2	4
Soliditet (%)	92	92	93	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-268	-332	-268	-1 619
Nettoomsättning (tkr)	1 243	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	590 210	221 235	-34 375	403 350
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 431 102</b>	<b>221 235</b>	<b>-34 375</b>	<b>17 244 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 262 994	-221 235	-297 647	-7 744 112
Årets resultat	-268 315	-268 315	332 022	-332 022
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 531 310</b>	<b>-489 550</b>	<b>34 375</b>	<b>-8 076 134</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 899 793</b>	<b>-268 315</b>	<b>0</b>	<b>9 168 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-268 315
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 041 759
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-221 235</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 531 309</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-8 531 309</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 242 888	1 242 888
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 143	23 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 031</b>	<b>1 266 773</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-965 990	-993 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 484	-169 819
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-92 152
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 395	-333 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 863</b>	<b>-1 589 333</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-267 832</b>	<b>-322 560</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521	-9 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483</b>	<b>-9 462</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-268 315</b>	<b>-332 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-268 315</b>	<b>-332 022</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	8 871 512	9 204 907
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 871 512</b>	<b>9 204 907</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 871 512</b>	<b>9 204 907</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	618 408	544 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>618 408</b>	<b>544 787</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	191 260	197 795
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>191 260</b>	<b>197 795</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>809 667</b>	<b>742 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 681 180</b>	<b>9 947 489</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 840 892	16 840 892
Fond för yttre underhåll	Not 10	590 210	403 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 431 102</b>	<b>17 244 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 262 994	-7 744 112
Årets resultat		-268 315	-332 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 531 310</b>	<b>-8 076 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 899 793</b>	<b>9 168 108</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		74 275	78 005
Skatteskulder		6 956	4 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	200 156	196 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 387</b>	<b>279 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 681 180</b>	<b>9 947 489</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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 040 868	1 040 868
Årsavgifter - lokaler	93 120	93 120
Hyror lokaler	108 905	108 905
Öresutjämning	-5	-5
	<b>1 242 888</b>	<b>1 242 888</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Återbäring försäkringsbolag	5 143	0
Övriga intäkter	0	23 885
	<b>5 143</b>	<b>23 885</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 123	55 452
	Fastighetskötsel gård beställning	1 904	6 250
	Städning entreprenad	63 756	63 756
	Städning enligt beställning	2 844	0
	Hissbesiktning	1 809	5 413
	Myndighetstillsyn	0	7 560
	Gemensamma utrymmen	0	836
	Sophantering	1 055	1 043
	Gård	16 939	7 661
	Serviceavtal	13 889	10 761
	Förbrukningsmateriel	638	6 135
	Brandskydd	10 373	0
		<b>172 330</b>	<b>164 867</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	19 416	15 188
	Sophantering/återvinning	2 307	1 918
	Källare	0	3 150
	Entré/trapphus	8 423	5 250
	VVS	39 862	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 500
	Elinstallationer	2 139	8 035
	Bredband	12 071	0
	Hiss	16 422	49 823
	Vattenskada	7 625	0
		<b>108 265</b>	<b>90 864</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	34 375
		<b>0</b>	<b>34 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 348	34 895
	Värme	354 197	369 435
	Vatten	47 382	45 070
	Sophämtning/renhållning	39 649	40 465
		<b>476 576</b>	<b>489 865</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 505	69 732
	Kabel-TV	62 594	61 518
	Bredband	2 040	2 040
		<b>126 139</b>	<b>133 290</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 680</b>	<b>80 706</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>965 990</b>	<b>993 967</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	7 190	5 718
	Inkassering avgift/hyra	0	2 550
	Hysesförluster	0	90
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	429	472
	Styrelseomkostnader	9 168	16 120
	Förvaltningsarvode	83 226	81 005
	Administration	3 369	3 826
	Korttidsinventarier	0	15 809
	Konsultarvode	937	24 064
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		<b>124 484</b>	<b>169 819</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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	22 152
		<b>91 994</b>	<b>92 152</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-2 566 810	-2 233 415	
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 395	-333 395	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 900 205</b>	<b>-2 566 810</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 871 512</b>	<b>9 204 907</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	44 718	44 699	
	Klientmedel hos SBC	573 690	500 088	
		<b>618 408</b>	<b>544 787</b>	
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	403 350	182 115	
	Reservering enligt stadgar	221 235	221 235	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 375	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>590 210</b>	<b>403 350</b>	
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB 0,980 %	500 000	500 000	Rörligt
	<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>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	65 000	55 000
	Sociala avgifter	20 442	17 300
	Ränta	163	4 977
	Avgifter och hyror	114 551	119 117
		<b>200 156</b>	<b>196 394</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 13 / 5 - 2018



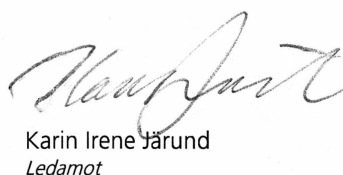
Carl Johan Christoffer Nogeman  
Ordförande



Anna Viktoria Kristina Bernow  
Ledamot



Måns Rikard Ehnborg  
Ledamot



Karin Irene Järund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 revisors sed 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 2017 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 revisors sed 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.

### **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.

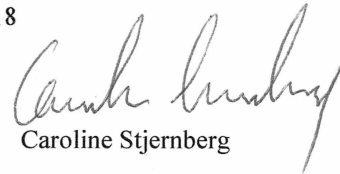
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 14 / 05 / 2018



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Caroline Stjernberg