

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindormen nr 2

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-25 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Marcus Boström	Ordförande
Staffan Bengtsson	Ledamot
Hedvig Grönkvist	Ledamot
Henrik Lindstrand	Ledamot
Arsen Pogolian	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor

R3 Revisionsbyrå KB

##### Valberedning

Olof Einarsson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindormen 2	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

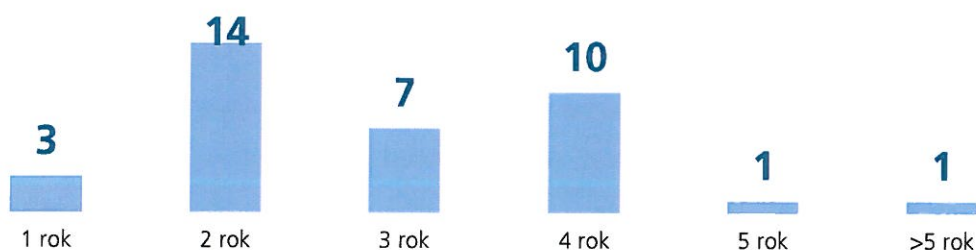
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 511 m<sup>2</sup>, varav 3 292 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 219 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Elfte huset Inredning AB	151 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Stockholm Second Hand Bike AB	68 m <sup>2</sup>	2021-12-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Klämsäker garageport	2018
Omfattande fönsterrenovering	2018
Planerat underhåll	År
Målning av takplåt	2019
Fasadrenovering, gård	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

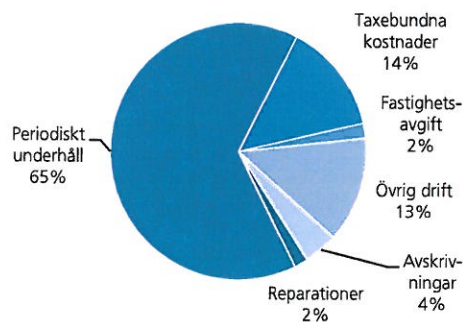
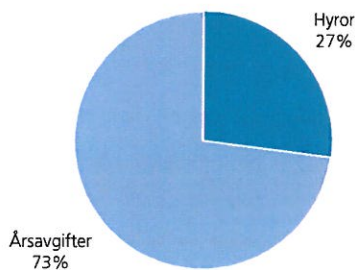
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fasteko Förvaltning i Stockholm AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 098 956</b>	<b>1 997 531</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 052 823	2 032 058
Finansiella intäkter	162	69
Minskning kortfristiga fordringar	15 336	14 233
Medlemsinsatser	84 000	0
Balkongfond	6 457	6 457
Kapitaltillskott	0	1 813
Ökning av kortfristiga skulder	2 076 420	0
	<b>4 235 198</b>	<b>2 054 630</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 550 953	1 758 240
Finansiella kostnader	40 848	32 555
Minskning av kortfristiga skulder	0	162 410
	<b>4 591 801</b>	<b>1 953 205</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 742 353</b>	<b>2 098 956</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-356 603</b>	<b>101 425</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

Föreningen har under 2018 genomfört en omfattande fönsterrenovering som innefattat installation av energiglas i samtliga fönster samt ersatt garageporten för att undvika risken för klämskador.

Komfast AB har anlåtats för att söka ny hyresgäst efter Elfte huset inredning AB som har sagts upp för avflyttning per den 31/12 2018.

Föreningen har dessutom genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i fastigheten samt brandskyddsbesiktning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	454	454	454	454
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 557	1 505	1 400	1 400
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 883	1 276	1 276	1 276
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	147	126	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	9	11	12
Soliditet (%)	70	80	79	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 741	39	289	453
Nettoomsättning (tkr)	2 052	2 017	1 999	2 007

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 292 m<sup>2</sup> bostäder och 219 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	16 926 490	0	0	16 926 490
Upplåtelseavgifter	-51 250	84 000	0	-135 250
Kapitaltillskott	1 216 813	0	0	1 216 813
Fond för yttre underhåll	806 723	510 000	-280 544	577 267
Balkongfond	12 914	6 457	0	6 457
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 911 690</b>	<b>600 457</b>	<b>-280 544</b>	<b>18 591 777</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-904 383	-510 000	319 243	-713 626
Årets resultat	-2 741 451	-2 741 451	-38 699	38 699
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 645 834</b>	<b>-3 251 451</b>	<b>280 544</b>	<b>-674 927</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 265 856</b>	<b>-2 650 994</b>	<b>0</b>	<b>17 916 850</b>

SRB  
JE MB dg  
m l

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 741 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-904 383
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 645 834</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-510 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	806 723
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 349 111</b>

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

L

Handwritten signatures and initials, including "WB" and "AP".

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 051 803	2 016 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	15 355
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 052 823</b>	<b>2 032 058</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 329 384	-1 514 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 137	-247 814
Personalkostnader	Not 6	-22 432	4 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 635	-202 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 753 588</b>	<b>-1 960 874</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 700 765</b>	<b>71 184</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 848	-32 555
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 686</b>	<b>-32 486</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 741 451</b>	<b>38 699</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 741 451</b>	<b>38 699</b>

*R. J. J.*  
*MB*  
*AM*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 125 185	20 327 820
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 125 185</b>	<b>20 327 820</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 125 185</b>	<b>20 327 820</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar	Not 10	13	15 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133</b>	<b>15 469</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 742 354	2 098 956
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 742 354</b>	<b>2 098 956</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 742 487</b>	<b>2 114 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 867 672</b>	<b>22 442 246</b>

*R. S. An*  
*MB*  
*AN*

## 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		16 875 240	16 791 240
Kapitaltillskott		1 216 813	1 216 813
Fond för yttre underhåll	Not 11	806 723	577 267
Balkongfond		12 914	6 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 911 690</b>	<b>18 591 777</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-904 383	-713 626
Årets resultat		-2 741 451	38 699
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 645 834</b>	<b>-674 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 265 856</b>	<b>17 916 850</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	6 200 000	4 200 000
Leverantörsskulder		165 769	96 166
Skatteskulder		5 676	7 192
Övriga skulder		34 593	34 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 778	187 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 601 816</b>	<b>4 525 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 867 672</b>	<b>22 442 246</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 SKR  
 MB  
 ME



## 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-12 år	10-12 år
Balkong/terrass	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 494 214	1 494 214
Årsavgifter - bortfall	0	-375
Hyror lokaler	340 878	329 703
Hyror garage/parkering	212 450	189 600
Överlåtelse/pantsättning	4 274	3 574
Öresutjämning	-13	-13
	<b>2 051 803</b>	<b>2 016 703</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	10 695
Övriga intäkter	1 020	4 660
	<b>1 020</b>	<b>15 355</b>

SR  
MB  
JY  
M

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 033	48 252
	Fastighetsskötsel beställning	73 048	52 764
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 467
	Snöröjning/sandning	12 663	12 500
	Städning entreprenad	46 276	54 175
	Städning enligt beställning	1 250	13 450
	OVK Obl. Ventilationskontroll	47 493	0
	Hissbesiktning	1 526	1 501
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	3 063	2 729
	Sophantering	4 383	129
	Gård	3 266	0
	Serviceavtal	13 169	10 484
	Förbrukningsmateriel	6 528	2 063
	Brandskydd	6 219	0
		<b>287 047</b>	<b>220 514</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	1 538
	Entré/trapphus	0	6 568
	Lås	3 720	2 390
	VVS	8 399	3 235
	Elinstallationer	5 063	14 105
	Hiss	36 559	19 937
	Tak	0	21 013
	Fönster	2 900	0
	Garage/parkering	7 001	3 363
	Skador/klotter/skadegörelse	20 223	48 848
	Vattenskada	0	11 980
		<b>83 865</b>	<b>132 976</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	56 375
	Källare	0	15 625
	Entré/trapphus	0	87 800
	Hiss	0	60 000
	Fönster	2 907 260	0
	Balkonger/altaner	0	60 744
	Garage/parkering	175 794	0
		<b>3 083 054</b>	<b>280 544</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 610	43 710
	Värme	494 450	515 765
	Vatten	51 853	49 472
	Sophämtning/renhållning	71 616	59 631
		<b>664 529</b>	<b>668 578</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 537	49 288
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	20 132	19 940
	Bredband	53 388	53 969
		<b>124 057</b>	<b>126 197</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 832</b>	<b>86 040</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 329 384</b>	<b>1 514 849</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 MB  
 MB  
 MB

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	919	1 306
	Tele- och datakommunikation	1 691	10 350
	Juridiska åtgärder	9 269	4 550
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 461	17 719
	Föreningskostnader	0	1 117
	Styrelseomkostnader	17 789	29 618
	Förvaltningsarvode	54 232	52 652
	Förvaltningsarvoden övriga	9 655	17 714
	Administration	53 915	9 805
	Konsultarvode	27 699	96 711
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
		<b>199 137</b>	<b>247 814</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	17 070	-4 423
	Sociala kostnader	5 362	0
		<b>22 432</b>	<b>-4 423</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	90 268	90 268
	Förbättringar	112 367	112 366
		<b>202 635</b>	<b>202 634</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
R MB  
S  
A

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 274 723	23 274 723
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 274 723</b>	<b>23 274 723</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 946 903	-2 744 269
	Årets avskrivningar enligt plan	-202 635	-202 634
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 149 538</b>	<b>-2 946 903</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 125 185</b>	<b>20 327 820</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 978 164	6 978 164
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 548 000	33 548 000
	Taxeringsvärde mark	62 322 000	62 322 000
		<b>95 870 000</b>	<b>95 870 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	3 870 000	3 870 000
		<b>95 870 000</b>	<b>95 870 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	105 818	105 818
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 818</b>	<b>105 818</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 818	-105 818
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-105 818</b>	<b>-105 818</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	13	15 469
		<b>13</b>	<b>15 469</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	577 267	577 267
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	510 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-280 544	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>806 723</b>	<b>577 267</b>

*Handwritten notes:*  
K AB  
Sten  
M

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,000 %	2 500 000	2 500 000	2019-08-28
SEB	1,000 %	700 000	700 000	2019-08-28
SEB	1,000 %	1 000 000	1 000 000	2019-08-28
SEB	1,000 %	2 000 000	0	2019-08-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 200 000</b>	<b>4 200 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 200 000	0	
		<b>0</b>	<b>4 200 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 200 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 200 000	4 200 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	2 478	1 303
Avgifter och hyror	193 300	186 142
	<b>195 778</b>	<b>187 445</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar under 2019 att utföra målningsarbeten på fastighetens tak.

Föreningen planerar att under 2019 ta in offerter för renovering av fasadbeklädnaden på gårdshuset. Arbetet förväntas genomföras under perioden 2020-2021.

*K*

*Handwritten notes:*  
K MB  
Ser  
H

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 25,3 2019



Marcus Boström  
Ordförande



Staffan Bengtsson  
Ledamot



Hedvig Grönkvist  
Ledamot

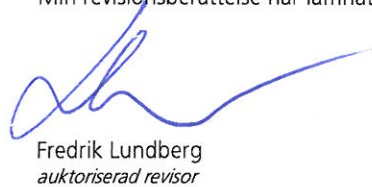


Henrik Lindstrand  
Ledamot



Arsen Pogosian  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 - 2019



Fredrik Lundberg  
auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindormen nr 2  
Org.nr. 716418-1021

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindormen nr 2 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

#### Revisorers ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindormen nr 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

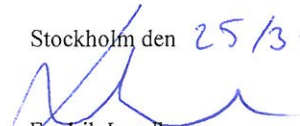
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/3-19



Fredrik Lundberg  
Auktoriserad revisor