



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 5	2000	Stockholm
Lindormen 6	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884-1890 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 967 kvm och 3 lokaler om 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 2106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Kihlborg	Ordförande
Ann-Charlotte Hägglund	Styrelseledamot
Anna Edman	Styrelseledamot
Clarence Gröhn	Styrelseledamot
Rebecca Holmberg	Styrelseledamot
Catrin Kihlborg	Suppleant
Helena Kogiomtzi Sjöqvist	Suppleant
Alexandra Rudbeck	Styrelseledamot t.o.m. 2023-12-12

Valberedning

Per Nordberg
Michael Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter.

Revisorer

Maria Sukhova	Extern revisor	Bo Revision
Joacim Häll	Extern revisor	Bo Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12. Val av ny kassör.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Takarbete, underhåll och montering av säkerhetsvagnar
Montering av värmeslingor på stuprör
Renovering av cykelkällare
Tvätt och reparation av mattor i entré
- 2022** ● Sophantering - Sortering av matavfall
Säkerhetsförbättringar på tak - Takstegar & snörasskydd
- 2021** ● Målning av vissa fönster - Förbättringsmålning
Nya armaturer till entréer - Byte av befintliga armaturer
Renovering av tvättstuga
- 2020-2021** ● Säkerhetsförbättringar på samtliga tak
- 2020** ● Målning av källare, Grevgatan 24

- 2020** ● Nya entrémattor, Grevgatan 22/22A
Ny dörr till cykelkällaren
- 2019** ● Spolning av samtliga stammar
Byte av cirkulationspump
Byte av vindsfönster, Grevgatan 22A
- 2018** ● Skapande av vinkällare
- 2013** ● Fiber indraget till samtliga lägenheter och lokaler
Målning av trapphus, Grevatan 22A
Renovering av gården och byte av tätskikt
- 2012** ● Byggnation av balkonger
- 2011** ● Besiktning av stammar
- 2010** ● Målning av fönsterbågar, Grevgatan 24/24A
- 2009** ● Renovering av trapphus, Grevgatan 24/24A
- 2005** ● Renovering av trapphus, Grevgatan 22
- 2002** ● Putsning av fasader
- 1974** ● Stambyte & elstigare

Planerade underhåll

- 2032** ● Putsning fasader
- 2030** ● Målning fönster
- 2025** ● Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscenrum AB
Teknisk förvaltning Nabobolaget AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den årliga avgiften har fram till 31 december varit 380kr per kvadratmeter. Under 2023 fattades beslut om avgiftshöjning med 10% till 420kr per kvadratmeter fr.o.m 1 januari 2024.

Föreningen är skuldfri och har bra likviditet.

Övriga uppgifter

Nya krav på avfallshanteringen kommer att gälla från årsskiftet då insamling av pappersförpackningar och plastförpackningar måste samlas inom fastigheten. Grovsophantering kommer även att bytas ut mot pappersförpackningar och kartonger, plastförpackningar samt ett mindre kärl för metall.

Under januari 2023 genomfördes brandskyddskontroll av samtliga elstäder (kakelugnar) och rökanaler.

Under augusti 2023 genomfördes OKV obligatorisk ventilationskontroll.

Under 2023 genomfördes råttbekämpning genom Anticimex.

Under 2023 genomfördes sotning av samtliga skorstenar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 110 501	1 062 906	1 052 296	1 031 746
Resultat efter fin. poster	-216 335	-74 781	-474 533	-226 864
Soliditet (%)	99	100	100	99
Yttre fond	1 102 879	1 112 375	1 523 499	1 742 967
Taxeringsvärde	120 409 000	120 409 000	80 674 000	80 674 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	380	380	380	380
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,9	54,2	66,0	70,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	65	136	137	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	20	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	168	169	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	19	19	12
Energikostnad per kvm totalyta	234	207	208	168
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. För att möta ökade driftkostnader har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 10% från 2401014.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	43 253 280	0	0	43 253 280
Upplåtelseavgifter	3 838 000	0	0	3 838 000
Fond, yttre underhåll	1 112 375	-111 496	102 000	1 102 879
Uppskrivningsfond	14 500 000	0	0	14 500 000
Balanserat resultat	-8 680 514	36 715	-102 000	-8 745 799
Årets resultat	-74 781	74 781	-216 335	-216 335
Eget kapital	53 948 360	0	-216 335	53 732 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 745 799
Årets resultat	-216 335
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 000
Totalt	-8 962 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	101 822
Balanseras i ny räkning	-8 860 312

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 110 501	1 062 906
Övriga rörelseintäkter	3	276 440	316 448
Summa rörelseintäkter		1 386 941	1 379 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 314 272	-1 133 621
Övriga externa kostnader	9	-191 663	-95 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 512	-250 511
Summa rörelsekostnader		-1 756 447	-1 479 377
RÖRELSERESULTAT		-369 506	-100 023
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		153 171	25 242
Summa finansiella poster		153 171	25 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 335	-74 781
ÅRETS RESULTAT		-216 335	-74 781

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	47 179 926	47 430 438
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 179 926	47 430 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		579 834	579 834
Summa finansiella anläggningstillgångar		579 834	579 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 759 760	48 010 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 275	4 370
Övriga fordringar	12	854 312	855 878
Summa kortfristiga fordringar		856 587	860 248
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 474 536	5 333 525
Summa kassa och bank		5 474 536	5 333 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 331 123	6 193 774
SUMMA TILLGÅNGAR		54 090 883	54 204 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 091 280	47 091 280
Fond för yttre underhåll		1 102 879	1 112 375
Uppskrivningsfond		14 500 000	14 500 000
Summa bundet eget kapital		62 694 159	62 703 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 745 799	-8 680 514
Årets resultat		-216 335	-74 781
Summa fritt eget kapital		-8 962 134	-8 755 295
SUMMA EGET KAPITAL		53 732 025	53 948 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174 391	93 650
Skatteskulder		13 264	0
Övriga kortfristiga skulder		48 091	42 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	123 112	119 106
Summa kortfristiga skulder		358 858	255 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 090 883	54 204 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-369 506	-100 023
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	250 512	250 511
	-118 994	150 488
Erhållen ränta	153 171	25 242
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 177	175 730
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 436	-75 084
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 173	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 914	97 992
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	51 914	97 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 886 330	5 788 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 938 243	5 886 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Kassa & Bank

Likvida medel förvaltas via SBAB på ett Sparkonto med en genomsnittlig ränta på 2,67% och utgående ränta på 3,5%, samt ett Placeringskonto med bunden ränta på 4,04%. Total utbetald ränta under år 2023 var 141 010 kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	746 914	747 086
Hysesintäkter lokaler	58 570	52 834
Hysesintäkter lokaler, moms	244 510	246 874
Hysesintäkter förråd	1 350	0
Deb. fastighetsskatt, moms	37 868	0
Bredband	2 400	7 200
Bredband moms	4 800	0
Övriga serviceavgifter	0	3 000
Hysesintäkter, övrigt	3 000	0
Pantsättningsavgift	1 838	4 106
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	6 625	1 811
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	1 110 501	1 062 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	9 720	9 720
Återbäring försäkringsbolag	266 720	306 728
Summa	276 440	316 448

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	56 092	40 323
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 411	2 590
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	13 736
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 063
Larm och bevakning	777	0
Städning enligt avtal	49 069	53 827
Städning utöver avtal	402	0
Sotning	19 057	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 202	0
Gårdkostnader	37 962	419
Gemensamma utrymmen	3 143	2 231
Snöröjning/sandning	82 118	21 293
Serviceavtal	51 083	45 474
Mattvätt/Hyrmattor	7 879	0
Förbrukningsmaterial	6 456	6 345
Summa	351 653	190 301

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 873	0
Tvättstuga	2 425	0
Dörrar och lås/porttele	19 048	5 791
VVS	32 692	16 864
Ventilation	14 895	0
Elinstallationer	0	9 094
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	40 960
Tak	10 768	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	27 680
Summa	85 701	100 389

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	12 946	0
Elinstallationer	88 875	0
Tak	0	52 032
Mark/gård/utemiljö	0	59 465
Summa	101 822	111 497

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	46 568	42 719
Uppvärmning	386 245	352 759
Vatten	59 210	40 971
Sophämtning/renhållning	80 386	107 367
Summa	572 409	543 816

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 465	49 665
Skadedjursförsäkring	7 698	0
Bredband	71 299	69 407
Fastighetsskatt	70 226	68 546
Summa	202 688	187 618

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	0
Tele- och datakommunikation	444	444
Juridiska arvoden	87 339	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 813	13 627
Styrelseomkostnader	0	10 576
Fritids och trivselkostnader	750	0
Föreningskostnader	6 769	1 450
Förvaltningsarvode enl avtal	49 518	48 125
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	1 437	1 599
Administration	9 549	8 658
Konsultkostnader	0	5 836
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Summa	191 663	95 245

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 563 875	52 563 875
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 563 875	52 563 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 133 437	-4 882 926
Årets avskrivning	-250 512	-250 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 383 949	-5 133 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 179 926	47 430 438
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 512 775</i>	<i>27 512 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 692 000	33 692 000
Taxeringsvärde mark	86 717 000	86 717 000
Summa	120 409 000	120 409 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 928	41 928
Utgående anskaffningsvärde	41 928	41 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 928	-41 928
Utgående avskrivning	-41 928	-41 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	320 143	244 196
Skattefordringar	70 462	58 878
Klientmedel	0	249 121
Transaktionskonto	170 348	0
Borgo räntekonto	293 359	303 684
Summa	854 312	855 878

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet hyror/avgifter	123 112	119 106
Summa	123 112	119 106

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Rebecca Holmberg
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Hägglund
Styrelseledamot

Anna Edman
Styrelseledamot

Patrik Kihlborg
Ordförande

Clarence Gröhn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Sukhova
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 17:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 14:43

DOCUMENT ID:

ByMbq7etzA

ENVELOPE ID:

HyZqmeKMC-ByMbq7etzA

DOCUMENT NAME:

Brf Lindormen 5 och 6, 769605-9737 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rebecca Holmberg rebeccaholmberg@live.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:18 08.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/13) IP: 54.240.197.232
2. CLARENCE GRÖHN mail@helenasjoqvist.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:43 08.05.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/14) IP: 84.55.89.197
3. Anna Edman clarence.grohn@live.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:03 08.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/28) IP: 84.55.89.205
4. ANN-CHARLOTTE HÄGGLUND hagglundac@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:48 08.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/19) IP: 217.213.118.81
5. PATRIK KIHLBORG Patrik@kihlborg.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:54 08.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/12/12) IP: 62.84.199.30
6. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@borevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 17:51 08.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindormen 5 och 6, org.nr. 769605-9737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorns 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindormen 5 och 6 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 17:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 14:43

DOCUMENT ID:

Byz9Qgtf0

ENVELOPE ID:

BkeW9XgtzA-Byz9Qgtf0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lindormen 5 och 6.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA SUKHOVA	 Signed	08.05.2024 17:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02)
maria.sukhova@borevision.se	Authenticated	08.05.2024 17:07	Low	IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed