

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Sven-Åke Ahl	Ledamot
Anders Bröms	Ledamot
Mats Fogelberg	Ledamot
Anders Löfström	Ledamot
Carl Svernlöv	Ledamot

Katja Feldéus	Suppleant
Erik Möllerström	Suppleant
Anna Wallenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG 

Valberedning

Anna Carlberg Belfrage
Thomasine Mannerfelt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring (avgift vid andrahandsuthyrning).

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

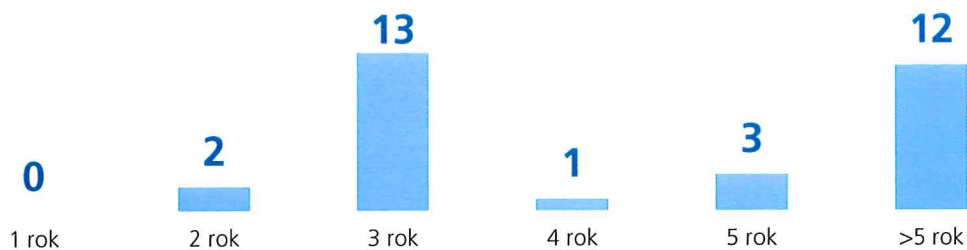
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 082 m², varav 4 622 m² utgör lägenhetsyta och 460 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m ²	2016-03-31
Bardesign	152 m ²	2016-12-31
Finsnickeri	130 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen

Spa avdelning
Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Kommentar

Pool, gym och bastu
Mötesplats, litet kök och ping-pong rum

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny utebelysning på gården	2014
Installation av bergvärme	2013 - 2014
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013
Ventilationsåtgärder	2013 - 2014
Bygge av 14 balkonger	2012
Ny utebelysning mot gata	2012
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011
Totalreovering av hissmotor Ö7	2010
Ny tryckstegringspump	2010
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010
Totalreovering altan lgh 27	2010 - 2011
Ytterportar reoverade	2009
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009
Totalreovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009
Fönstermålning fasad mot gatan	2004
Elstambyte	1989 - 1990
Rörstambyte	1989 - 1990
Omputsning av fasad	1980
Omläggning av tak	1980
Planerat underhåll	År
Renovering av fasad, fönster och vädringsbalkonger mot gården	2015
Renovering trapphus Ö7 och B19	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB, SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Poolskötning	Möllers Pool & Bygg AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning fr.o.m. mar/2013	Feritec Städ

Föreningens ekonomi

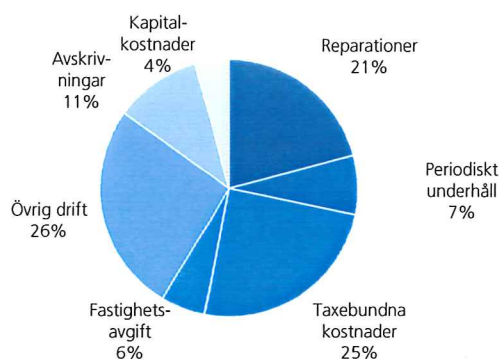
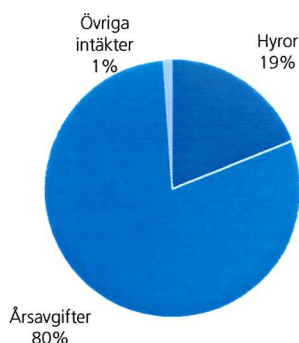
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-12-31 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	2 718 121	1 545 360
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 251 899	2 371 228
Finansiella intäkter	2 543	2 839
Minskning korta fordringar	42 285	10 514
Kapitaltillskott	0	1 817 608
Ökning av föreningens lån	0	2 500 000
	2 296 727	6 702 189
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 863 654	2 361 160
Finansiella kostnader	91 246	52 655
Investeringar i fastigheten	1 448 729	1 101 230
Minskning av korta skulder	223 286	2 014 383
	3 626 914	5 529 428
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 387 934	2 718 121
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 330 187	1 172 761

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Installation av bergvärme och ventilationsprojektet har färdigställts.

Reparation av pool och konvertering till saltvattensystem samt ombyggnad till bergvärmeuppvärmning slutfört under 2014.

Ny belysning på gården har installerats.

Radonmätning har utförts, resultaten (långt under gränsvärden) har inkommit under 2015.

Händelser efter året

Under 2015 planeras en fullständig renovering av fasad, fönster och vädringsbalkonger mot gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 43 st

Förändring från föregående år: + 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	387	386	387	369
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 200	1 088	1 142	1 117
Lån/m ² bostadsrättsyta	914	908	375	418
Elkostnad/m ² totalyta	43	13	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	45	126	124	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	9	9	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	10	13	12
Soliditet (%)	66	65	64	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-257	157	-388
Nettoomsättning (tkr)	2 238	2 252	2 273	2 161

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 622 m² bostäder och 460 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 577
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 151 562
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 488
summa ansamlad förlust	-8 517 473

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

164 077
-8 353 396

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 227 136	2 241 832
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 763	129 395
		2 251 899	2 371 228

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 3	-977 533	-1 141 685
Driftkostnader	Not 4	-755 282	-1 017 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 839	-202 297
Avskrivningar	Not 6	-237 966	-217 318
		-2 101 619	-2 578 478

RÖRELSERESULTAT

150 280

-207 250

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		2 543	2 839
Räntekostnader		-91 246	-52 655
		-88 703	-49 816

ÅRETS RESULTAT

61 577

-257 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	13 138 655	10 988 926
Pågående byggnation	Not 8	0	938 965
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		13 138 655	11 927 891
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 141 455	11 930 691
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 387 934	0
Övriga fordringar		23 527	23 354
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	42 458
		1 411 461	65 812
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	2 718 121
		0	2 718 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 411 461	2 783 933
SUMMA TILLGÅNGAR		14 552 915	14 714 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 714 476	11 714 476
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 13	751 111	503 239
		18 187 044	17 939 172
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-8 579 050	-8 074 111
Årets resultat		61 577	-257 066
		-8 517 473	-8 331 178
SUMMA EGET KAPITAL		9 669 571	9 607 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 250 000	4 250 000
		4 250 000	4 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		90 768	133 085
Skatteskulder		3 150	2 933
Övriga kortfristiga skulder		47 107	47 107
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	492 320	673 505
		633 344	856 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 552 915	14 714 624
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	6 830 000	6 830 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Fönster	10 år	10 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 800 000	1 806 456
	Hyror lokaler	427 135	435 376
		2 227 136	2 241 832

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	23	-6
	Försäkringsersättning	0	117 636
	Återbäring Allframtid	10 480	9 920
	Övriga intäkter	14 260	1 845
		24 763	129 395

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 260	43 260
	Fastighetsskötsel beställning	72 524	37 665
	Snöröjning/sandning	5 000	31 873
	Städning entreprenad	121 252	103 339
	Städning enligt beställning	16 755	0
	Sotning	0	4 360
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 500	0
	Hissbesiktning	3 568	4 211
	Myndighetstillsyn	5 880	0
	Bevakning	5 415	8 025
	Gemensamma utrymmen	2 275	1 993
	Gård	436	1 891
	Serviceavtal	40 128	32 039
	Förbrukningsmateriel	4 566	10 295
		331 559	278 951
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 950	0
	Gemensamma utrymmen	13 232	6 817
	Sophantering/återvinning	21 242	0
	Bastu/pool	116 387	81 362
	Entré/trapphus	5 253	0
	Lås	13 591	5 817
	VVS	2 563	41 399
	Värmeanläggning/undercentral	24 708	0
	Ventilation	90 461	147 977
	Elinstallationer	35 524	130 464
	Bredband	2 900	0
	Hiss	17 943	21 454
	Tak	8 025	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 763	17 512
	Vattenskada	94 356	230 316
		481 897	683 118
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	53 275
	Gemensamma utrymmen	0	36 500
	Källare	11 875	16 572
	Värmeanläggning	122 077	0
	Hiss	0	19 375
	Balkonger/altaner	0	53 894
	Mark/gård/utemiljö	30 125	0
		164 077	179 616
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	977 533	1 141 685

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	217 091	66 813
	Värme	227 270	637 971
	Vatten	43 310	46 835
	Sophämtning/renhållning	56 267	61 953
		543 938	813 572
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 272	56 401
	Kabel-TV	29 676	23 131
	Bredband	1 709	1 604
		88 657	81 136
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 687	122 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	755 282	1 017 178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Juridiska åtgärder	0	26 550
	Inkassering avgift/hyra	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 250	21 000
	Föreningskostnader	4 873	1 196
	Styrelseomkostnader	11 000	12 483
	Fritids och Trivselkostnader	1 269	0
	Förvaltningsarvode	103 182	62 397
	Administration	2 089	634
	Korttidsinventarier	0	10 188
	Konsultarvode	6 576	62 980
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 870
		130 839	202 297

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	81 911	81 911
	Förbättringar	156 055	135 407
		237 966	217 318

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	13 969 033	12 151 425
	Nyanskaffningar	2 387 694	1 817 608
	Utgående anskaffningsvärde	16 356 727	13 969 033
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 980 107	-2 762 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-237 966	-217 318
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 218 073	-2 980 107
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 801 319	4 801 319
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	50 896 000	50 896 000
	Taxeringsvärde mark	91 600 000	91 600 000
		142 496 000	142 496 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	8 496 000	8 496 000
		142 496 000	142 496 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	938 965
		0	938 965

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	247 035	247 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	247 035	247 035
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-247 035	-247 035
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-247 035	-247 035
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	9 468
	Kabel-TV	0	5 921
	Serviceavtal	0	19 414
	Bevakning	0	2 655
	Snöröjning/sandning	0	5 000
		0	42 458

Not 12 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	6 405 391	0	0	6 405 391
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	751 111	427 488	-179 616	503 239
S:a bundet eget kapital	18 187 044	427 488	-179 616	17 939 172
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-8 579 050	-427 488	-77 450	-8 074 111
Årets resultat	61 577	61 577	257 066	-257 066
S:a ansamlad förlust	-8 517 473	-365 911	179 616	-8 331 178
S:a eget kapital	9 669 571	61 577	0	9 607 994

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	503 239	140 457
Reservering enligt stadgar	427 488	427 488
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-179 616	-64 706
Vid årets slut	751 111	503 239

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,750 %	1 750 000	1 750 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,750 %	2 500 000	2 500 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 250 000	4 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 250 000	4 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 250 000 kronor.

Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	6 194
	Värme	0	89 879
	Vatten	0	1 897
	Sophämtning	0	2 505
	Extern revisor	0	20 000
	Ränta	5 836	8 870
	Hiss	0	19 375
	Förutbetalda avgifter och hyror	486 484	524 785
		492 320	673 505

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 3 2015



Sven-Åke Ahl
Ledamot



Anders Bröms
Ledamot



Mats Fogelberg
Ledamot

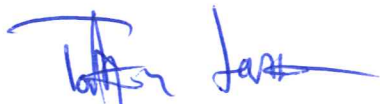


Anders Löfström
Ledamot



Carl Svernlöv
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2015



Torbjörn Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2015



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor