

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

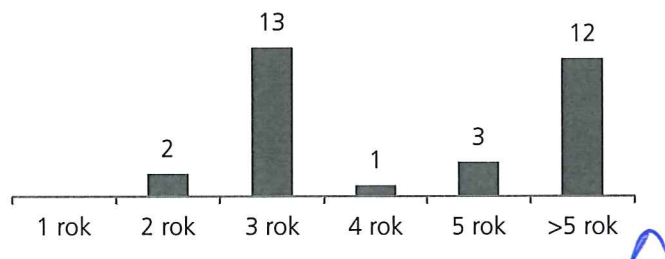
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 082 m<sup>2</sup>, varav 4 622 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 460 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Spa avdelning	Pool, gym och bastu (allt nyrenoverat)
Gemensamhetslokal	Mötesplats, litet kök och ping-pong rum
Tvättstuga	

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av bergvärme	2013 - 2014
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013
Bygga av 14 balkonger	2012
Ny utebelysning mot gata	2012
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011
Ommålning av byggnadens plåttak + bygga av snöräcken	2011
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010
Ny tryckstegringspump	2010
Ytterportar renoverade	2009
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009
Totalrenovering 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
Ventilationsåtgärder	2013-2014

### Förvaltning

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

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 31 st.  
Överlåtelse under året: 4 st.

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

### Styrelsen

Carl Svernlöv	Ordförande
Mats Fogelberg	Ledamot
Sven-Åke Ahl	Ledamot
Bengt Wicksén	Ledamot

Anders Löfström	Suppleant
Erik Möllerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

### Valberedning

Thomasine Mannerfelt	
Anna CarlbergBelfrage	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.  
Extra föreningsstämma hölls 2013-11-17. Extra stämma med anledning av ändrade andelstal.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Uppsägning och rivning av fotolabb i värmecentralen.

Ommätning av samtliga lägenheter och lokaler samt förändrade andelstal med anledning därav (antagna på extrastämma den 17 november 2013).

Högtryckspolning av avloppsstammar.

Installation av bergvärme (förväntas vara färdigt februari 2014).

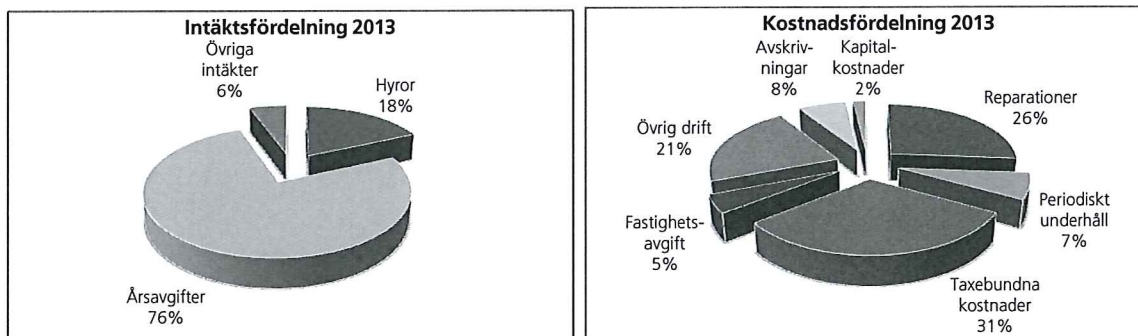
Reparation av pool och renovering av aggregat, ombyggnad till bergvärmeuppvärmning (förväntas vara färdigt februari 2014).

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Bergvärmeprojektet har slutförts under februari-mars 2014.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 622 m<sup>2</sup> bostäder och 460 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	386	387	369	365
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 088	1 142	1 117	1 111
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	908	375	418	461
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	16	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	124	110	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	8	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	13	12	15

## Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-257 066
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 646 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 488
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 331 177</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

179 616  
**-8 151 561**

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 241 832	2 263 378
Övriga rörelseintäkter		129 395	10 431
		<u><b>2 371 228</b></u>	<u><b>2 273 809</b></u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-278 951	-361 398
Reparationer		-683 118	-315 346
Periodiskt underhåll		-179 616	-64 706
Taxebundna kostnader		-813 572	-802 631
Övriga driftskostnader		-81 136	-83 821
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-122 470	-120 505
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-202 297	-125 120
Avskrivningar		-217 318	-183 237
		<u><b>-2 578 478</b></u>	<u><b>-2 056 765</b></u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-207 250</b>	<b>217 044</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 839	3 510
Räntekostnader		-52 655	-64 036
		<u><b>-49 816</b></u>	<u><b>-60 526</b></u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-257 066</b>	<b>156 518</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	10 988 926	9 388 636
Pågående byggnation	Not 4	938 965	1 655 343
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>11 927 891</u>	<u>11 043 979</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 930 691</b>	<b>11 046 779</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		23 354	41 827
Förutbetalda kostnader	Not 6	42 458	34 499
		<u>65 812</u>	<u>76 326</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		0	185 133
SBC klientmedel i SHB		2 718 121	1 360 227
		<u>2 718 121</u>	<u>1 545 360</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 783 933</b>	<b>1 621 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 714 624</b>	<b>12 668 465</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 405 391	6 405 391
Upplåtelseavgifter		5 309 085	5 309 085
Kapitaltillskott		5 721 457	3 903 849
Fond för yttre underhåll	Not 8	503 239	140 457
		<b>17 939 172</b>	<b>15 758 782</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-8 074 111	-7 867 847
Årets resultat		-257 066	156 518
		<b>-8 331 178</b>	<b>-7 711 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 607 994</b>	<b>8 047 453</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 250 000	1 750 000
		<b>4 250 000</b>	<b>1 750 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		133 085	313 657
Skatteskulder		2 933	25 706
Övriga kortfristiga skulder		47 107	1 886 671
Upplupna kostnader	Not 10	148 720	168 449
Förutbetalda avgifter och hyror		524 785	476 530
		<b>856 630</b>	<b>2 871 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 714 624</b>	<b>12 668 465</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	6 830 000	6 830 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %	5,0 %
Tvättstuga	7,0 %	7,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Hissanläggning	6,66%	6,66%
Fönster	10,0 %	10,0 %
Maskiner	Fullt avskriven	5,0 %
Balkonger/terasser	2,5%	2,5%

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

	2013	2012
Årsavgifter	1 806 456	1 806 456
Hyresintäkter	435 376	456 922
	<u>2 241 832</u>	<u>2 263 378</u>



<b>Not 2</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	43 260	43 260
Fastighetsskötsel beställning	37 665	40 006
Fastighetsskötsel gård beställning	0	46 538
Snöröjning/sandning	31 873	61 517
Städning entreprenad	103 339	113 016
Sotning	4 360	11 571
Hissbesiktning	4 211	3 233
Bevakning	8 025	2 445
Gemensamma utrymmen	1 993	3 560
Gård	1 891	0
Serviceavtal	32 039	30 492
Förbrukningsmateriel	10 295	5 760
	<b>278 951</b>	<b>361 398</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	6 575
Gemensamma utrymmen	6 817	0
Bastu/pool	81 362	26 308
Lås	5 817	5 755
VVS	41 399	2 125
Värmeanläggning/undercentral	0	13 838
Ventilation	147 977	205 932
Elinstallationer	130 464	52 557
Hiss	21 454	2 256
Skador/klotter/skadegörelse	17 512	0
Vattenskada	230 316	0
	<b>683 118</b>	<b>315 346</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	53 275	0
Gemensamma utrymmen	36 500	0
Källare	16 572	0
Hiss	19 375	0
Tak	0	64 706
Balkonger/altaner	53 894	0
	<b>179 616</b>	<b>64 706</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	66 813	72 941
Värme	637 971	632 606
Vatten	46 835	47 682
Sophämtning/renhållning	61 953	29 988
Grovsopor	0	19 414
	<b>813 572</b>	<b>802 631</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	56 401	53 973
Kabel-TV	23 131	28 735
Bredband	1 604	1 113
	<b>81 136</b>	<b>83 821</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>122 470</b>	<b>120 505</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Juridiska åtgärder	26 550	18 146
Inkassering avgift/hyra	0	900
Revisionsarvode extern revisor	21 000	19 250
Föreningskostnader	1 196	730
Styrelseomkostnader	12 483	14 286
Förvaltningsarvode	62 397	58 681
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	634	3 319
Korttidsinventarier	10 188	0
Konsultarvode	62 980	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	<b>202 297</b>	<b>125 120</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har likt föregående år inte haft någon anställd.

#### **Avskrivningar**

Byggnad	81 911	81 911
Förbättringar	135 407	101 327
	<b>217 318</b>	<b>183 237</b>

#### **TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**2 578 478**                      **2 056 765**

#### **Not 3**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

#### **BYGGNADER OCH MARK**

##### **Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	12 151 425	12 103 425
Nyanskaffningar	1 817 608	48 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 969 033</b>	<b>12 151 425</b>

##### **Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 762 789	-2 579 552
Årets avskrivningar enligt plan	-217 318	-183 237
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 980 107</b>	<b>-2 762 789</b>

##### **Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 801 319	4 801 319
--	-----------	-----------

##### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	50 896 000	46 819 000
Taxeringsvärde mark	91 600 000	90 000 000
	<b>142 496 000</b>	<b>136 819 000</b>

##### **Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	134 000 000	129 000 000
Lokaler	8 496 000	7 819 000
	<b>142 496 000</b>	<b>136 819 000</b>

#### **Not 4**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

#### **PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	938 965	1 655 343
	<b>938 965</b>	<b>1 655 343</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	247 035	247 035
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>247 035</b>	<b>247 035</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-247 035	-247 035
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-247 035</b>	<b>-247 035</b>
 <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	9 468	9 060
Kabel-TV	5 921	5 882
Serviceavtal	19 414	17 007
Bevakning	2 655	2 550
Snöröjning/sandning	5 000	0
	<b>42 458</b>	<b>34 499</b>

<b>Not 7</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	1 817 608	0	3 903 849
Fond för yttre underhåll	503 239	427 488	-64 706	140 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 939 172</b>	<b>2 245 096</b>	<b>-64 706</b>	<b>15 758 782</b>
 <b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-8 074 111	-427 488	221 224	-7 867 847
Årets resultat	-257 066	-257 066	-156 518	156 518
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-8 331 178</b>	<b>-684 554</b>	<b>64 706</b>	<b>-7 711 329</b>
 <b>Summa eget kapital</b>	<b>9 607 994</b>	<b>1 560 542</b>	<b>0</b>	<b>8 047 453</b>

<b>Not 8</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	140 457	563 216
Reservering enligt stadgar	427 488	140 457
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-64 706	-563 216
<b>Vid årets slut</b>	<b>503 239</b>	<b>140 457</b>

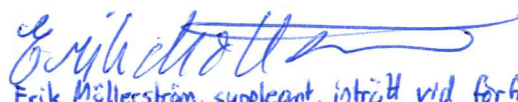
<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	2,555 %	1 750 000	1 750 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,500 %	2 500 000	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 250 000</b>	<b>1 750 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>4 250 000</b>	<b>1 750 000</b>	

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

<b>Not 10</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	6 194	7 038
Värme	89 879	121 064
Vatten	1 897	2 443
Sophämtning	2 505	0
Extern revisor	20 000	19 000
Ränta	8 870	4 618
Styrelseomkostnader	0	14 286
Hiss	19 375	0
	<b>148 720</b>	<b>168 449</b>

STOCKHOLM den 16 / 4 2014

  
Carl Svernlöv  
Ordförande

  
Erik Möllerström, suppleant, inträtt vid förfall för  
Sven-Åke Ahl  
Ledamot

  
Mats Fogelberg  
Ledamot

  
Bengt Wicksén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / maj 2014

  
Torbjörn Larsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2013.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 utföra 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.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2013.

#### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 13 maj 2014

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor