

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Lundagård upa

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1908-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 1986-12-01 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Kalle Erik Olof Hedström Gustafsson	Ledamot
My Line Riseid	Ledamot
Claes Thorén	Ledamot
Philip Carl Christian Thormark	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kalle Erik Olof Hedström Gustafsson och Philip Carl Christian Thormark.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Oskar Hjärpe	Ordinarie Intern
Hans-Göran Thoresson	Ordinarie Intern

#### Valberedning

Niklas Brommare

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bjälken 8	1908	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

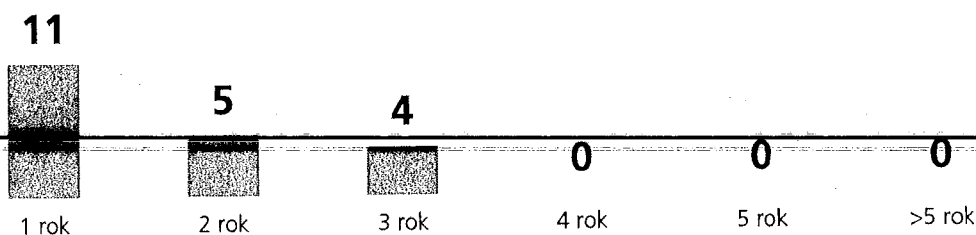
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 004 m<sup>2</sup>, varav 1 004 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Förråd

### Kommentar

Källare och vind

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Upprustning av gemensamt förrådsutrymme på innergården samt byte av glas i taklanternin.	2016
Målning av tak	2016
Renovering av föreningens fönster och ytterdörrar	2016
Installation av fiber	2013
Renovering av gårdsfasad	2008 - 2009
Renovering tvättstuga	2004
Byte av vattenstam	1998 - 1999
Kallvattenledning bytt källare	1996
Fasadrenovering fasad gatuhus	1994
Elstigare utbytta	1990

Planerat underhåll	År
Täthetskontroll gasledningar.	2018
Åtgärdande av ventilationsbrister.	2018
Byte av termostatventiler i lägenheter samt injustering av värme.	2018-2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

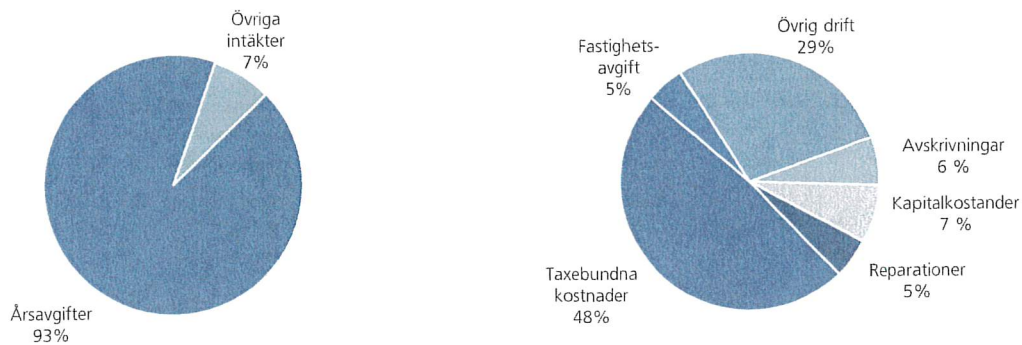
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-12-31 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-11-26 med 5 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>237 477</b>	<b>618 954</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	656 508	629 094
Finansiella intäkter	7	960
Minskning kortfristiga fordringar	118 893	10 279
Ökning av långfristiga skulder	0	1 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	44 396	0
	<b>819 804</b>	<b>2 440 333</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	467 826	2 618 117
Finansiella kostnader	38 815	33 240
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 412 459
Minskning av kortfristiga skulder	0	170 453
	<b>506 641</b>	<b>4 234 269</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>550 641</b>	<b>237 477</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>313 163</b>	<b>-381 477</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Styrelsearbete

Nykomponerad styrelse: Styrelsen har under året varit sammansatt av förhållandevis nya ledamöter. Detta har inneburit att en del tid och arbete lagts på att lära sig om föreningen och sätta sig in i rutinerna och verktygen för styrelsearbetet. Under året uppstod en vattenläcka mellan två lägenheter i fastigheten. Hanteringen av denna krävde en förhållandevis stor arbetsinsats från hela styrelsen (se Reparationsarbeten).

Ekonomisk förvaltning: 2017 var första året som föreningen har haft ekonomisk förvaltning. Tjänsten innebär bl.a. hjälp med den löpande ekonomiska redovisningen, framtagande av budget och bokslut, avisering av avgifter samt webbaserad hantering av fakturor och attester. Tjänsten inkluderar en webbportal där styrelsen har översikt över föreningens ekonomi och där lägenhetsförteckning och viktiga föreningsdokument arkiveras.

Ett centralt mål med införandet av ekonomisk förvaltning var att bygga upp en kunskapsbank för föreningen som inte är beroende av individuella styrelsemedlemmar. Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat för att arkivera föreningsrelaterad dokumentation och historik i portalen, för att framtida styrelseledamöter lättare ska ha tillgång till dokumentationen. Bl.a. har en förteckning över föreningens underhållshistorik sammanställts och arkiverats.

Tjänsten innebär även ekonomisk rådgivning som inkluderar rekommendation av förändringar av avgiftsnivån baserat på aktuella driftskostnader och planerat underhåll. Detta ledde till att styrelsen under året beslutade att höja årsavgifterna (Se Avgiftshöjning). Sammantaget har tjänsten effektiviserat styrelsearbetet och gjort det möjligt för den nya styrelsen att snabbare komma in i arbetet.

### Reparationsarbeten

Vattenläcka: I slutet av augusti upptäcktes en vattenläcka i huset mellan badrummen i två lägenheter tillhörande två styrelseledamöter. Föreningens försäkringsbolag kopplades in då föreningen enligt stadgarna ansvarar för fastighetens stammar och stommar. Vid denna typ av skada innebär det att förening bekostar utrivning, avfuktning och återställande av stommen i de berörda lägenheterna.

Eftersom två styrelseledamöter var inblandade i ärendet konstaterades att en jävsituation kunde föreligga. Då hanteringen av skadeärendet innebär stor insats av tid och arbete, var det inte rimligt att de drabbade styrelseledamöterna helt kunde utesluta sig från inblandning i hanteringen av frågan. Med anledning av detta rådfrågades Bostadsrätterna om hur händelsen skulle hanteras på rätt sätt. Efter inrådan av Bostadsrätterna kunde de berörda styrelseledamöterna fortsatt vara delaktiga i hanteringen av ärendet och i kontakten med försäkringsbolaget medan alla styrelsebeslut där en jävsituation kunde föreligga överläts till övriga styrelseledamöter.

För åtgärdande av skadan tog styrelsen in offerter från tre entreprenörer. Efter avstämning med försäkringsbolaget, anlätades den entreprenör för vilken styrelsen fick störst förtroende i termer av genomförandeplan, ekonomisk kalkyl och tydlig kommunikation.

I samband med detta försäkringsärende gjordes en översyn av föreningens försäkringar varvid det uppstod frågor kring stammarnas faktiska ålder (se Översyn av föreningens försäkringar och Stammarnas ålder).

Taket i gårdshuset: Trots de reparationer som utförts under de senaste åren har taket i gårdshuset fortsatt att läcka när det regnat. Under sommaren och hösten anlätades en takspecialiserad byggfirma som var på plats ett antal gånger för att felsöka problemet och åtgärda det, vilket man sedan har gjort med följd att taket inte längre läcker.

**Stammarnas ålder** – I samband med vattenläckan uppstod frågor kring stammarnas ålder. I det försäkringsbrev som fanns hos föreningens försäkringsbolag angavs en ålder på stammarna (1945) som av styrelsen bedömdes vara orimlig. Denna ålder i försäkringsbrevet medförde också högre försäkringspremie samt högre självrisk för vattenläckan. Efter att styrelsen kartlagt stammarnas ålder och inkommit med nytt material till Länsförsäkringar är stammarnas genomsnittliga ålder nu uppdaterad till början av 90-talet i försäkringsbrevet.

**Översyn av föreningens försäkringar** – I samband med vattenskadan gjordes även en översyn av föreningens försäkringar. Befintliga försäkringsuppgifter uppdaterades samtidigt som överflödiga försäkringar sades upp vilket ledde till lägre premier och sänkta försäkringskostnader. I början av året tecknades även en ansvarsförsäkring.

**Ramp** – Under året införskaffades en utfällbar ramp till entrén. Rampen krävdes för att bibehålla de avgiftsnivåer som föreningen i nuläget har hos Stockholm Vatten och Avfall, avgifter som i sin tur är kopplade till arbetsmiljön för sophämtarna.

**Underhållsplanering** – Under året har styrelsen satt sig in i föreningens underhållsplan och lagt upp en handlingsplan utifrån underhållsbehovet. Prioriterade åtgärder för 2018 identifierats och budgeterats och styrelsen har även förberett intagandet av offerter (se Planerat underhåll samt Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten).

**Avgiftshöjning** – Under hösten beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för att säkerställa ekonomiska medel för att kunna genomföra de underhållsarbeten som sedan tidigare specificerats i underhållsplanen. Det gjordes även för att föreningen ska ha utrymme att göra årliga avsättningar till fond för yttre underhåll i nivå enligt rekommendation från underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	578	525	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 436	3 436	1 643	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	21	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	194	194	180	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	28	21	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	33	22	0
Soliditet (%)	0	0	17	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-2 053	-25	0
Nettoomsättning (tkr)	648	620	568	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 004 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	415 000	0	0	415 000
Fond för yttre underhåll	138 000	69 000	0	69 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>553 000</b>	<b>69 000</b>	<b>0</b>	<b>484 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 214 788	-69 000	-2 053 172	-92 616
Årets resultat	118 005	118 005	2 053 172	-2 053 172
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 096 783</b>	<b>49 005</b>	<b>0</b>	<b>-2 145 788</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 543 783</b>	<b>118 005</b>	<b>0</b>	<b>-1 661 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	118 005
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 145 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 096 783</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 096 783</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	648 096	620 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 412	8 618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>656 508</b>	<b>629 094</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-379 423	-2 497 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 690	-101 066
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-31 869	-31 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-499 695</b>	<b>-2 649 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>156 813</b>	<b>-2 020 892</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 815	-33 240
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 808</b>	<b>-32 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>118 005</b>	<b>-2 053 172</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>118 005</b>	<b>-2 053 172</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter	Not 8	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		1 520 932	1 552 801
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 520 932</b>	<b>1 552 801</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	374 732	269 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>374 732</b>	<b>269 318</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		198 863	110 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>198 863</b>	<b>110 007</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>573 596</b>	<b>379 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 094 527</b>	<b>1 932 126</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		415 000	415 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	138 000	69 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>553 000</b>	<b>484 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 214 788	-92 616
Årets resultat		118 005	-2 053 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 096 783</b>	<b>-2 145 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 543 783</b>	<b>-1 661 788</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 450 000	3 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 450 000</b>	<b>3 450 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		32 379	1 291
Skatteskulder		1 271	0
Övriga skulder		9 213	12 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	145 447	130 110
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 310</b>	<b>143 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 094 527</b>	<b>1 932 126</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till 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	2017	2016
Byggnader	50	50
Fastighetsförbättringar	50	50

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	607 536	579 916
Bredbandsintäkter	40 560	40 560
Öresutjämning	0	0
	<b>648 096</b>	<b>620 476</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	4 495	0
Övriga intäkter	3 917	8 618
	<b>8 412</b>	<b>8 618</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	105	0
	Förbrukningsmateriel	716	0
		<b>821</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 133	9 084
	Lås	1 679	0
	VVS	23 112	0
		<b>26 924</b>	<b>9 084</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	217 611
	Fönster	0	1 955 598
		<b>0</b>	<b>2 173 209</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 347	19 896
	Värme	194 973	194 318
	Vatten	24 358	28 075
	Sophämtning/renhållning	22 315	18 403
		<b>260 993</b>	<b>260 692</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 413	26 485
	Kabel-TV	5 412	1 347
	Bredband	40 560	0
		<b>64 385</b>	<b>27 832</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 300</b>	<b>26 521</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>379 423</b>	<b>2 497 338</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	0	44 448
	Revisionsarvode extern revisor	8 663	0
	Förvaltningsarvode	40 750	-4 100
	Administration	5 067	40 573
	Konsultarvode	9 950	0
	Föreningsavgifter	0	5 321
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 260	8 149
	Övriga driftkostnader	0	6 675
		<b>68 690</b>	<b>101 066</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	4 713	4 713
		<b>19 713</b>	<b>19 713</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Egna lägenheter och lokaler	0	0
	Byggnad	3 620	3 620
	Förbättringar	28 249	28 249
		<b>31 869</b>	<b>31 869</b>

<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Balanserade utgifter	0	1 412 459
	Årets avskrivning	0	0
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	0	-286 829
	Omklassificering	0	1 125 630
		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 918 459	506 000
	Omklassificering	0	1 412 459
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 918 459</b>	<b>1 918 459</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-365 658	-46 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 869	-31 869
	Omklassificering	0	-286 829
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-397 527</b>	<b>-365 658</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 520 932</b>	<b>1 552 801</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 000	325 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	22 955	31 589
	Skattefordran	0	110 259
	Klientmedel hos SBC	351 777	127 470
		<b>374 732</b>	<b>269 318</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	69 000	0
	Reservering enligt stadgar	69 000	69 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>138 000</b>	<b>69 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,200 %	1 800 000	1 800 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	800 000	800 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	700 000	700 000	Rörlig ränta
	Handelsbanken	1,200 %	150 000	150 000	Rörlig ränta
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 450 000</b>	<b>3 450 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>3 450 000</b>	<b>3 450 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 450 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 450 000	3 460 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	4 895	2 640
	Avgifter och hyror	140 552	127 470
		<b>145 447</b>	<b>130 110</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Styrelsens fokus för det kommande verksamhetsåret är att genomföra underhåll som är lagstyrt samt åtgärder som bidrar till att sänka driftskostnaderna, som i dagsläget är förhållandevis höga. Det innebär att i första hand att åtgärda de brister som i ventilationssystemet identifierats under OVK:n. Utöver detta är målet att genomföra täthetskontroll av gasledningar, samt om möjligt termostatventilbyte och injustering av värme.

---

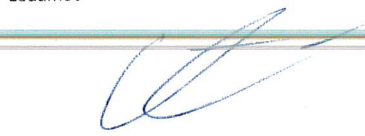
## Styrelsens underskrifter

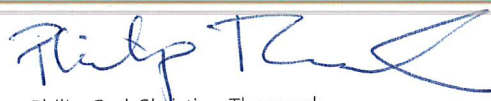
---

STOCKHOLM den / 2018

  
Kalle Erik Olof Hedström Gustafsson  
Ledamot

  
My Line Riseid  
Ledamot

  
Claes Thorén  
Ledamot

  
Philip Carl Christian Thormark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2018

  
Oskar Hjärpe  
Intern revisor

  
Hans-Göran Thoresson  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Bostadsföreningen Lundagård UPA (organisationsnummer 702001-3236)

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsföreningen Lundagård UPA

*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 de 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 god revisionssed i Sverige i betydelsen att vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder verifiera rimligheten i 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. 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

*Styrelsens ansvar* Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

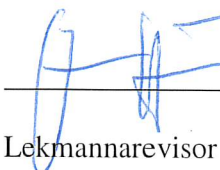
*Revisorns ansvar* Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut och ekonomiska förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

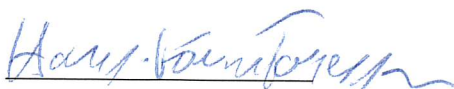
### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar och vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 22 mars 2018



Lekmannarevisor



Lekmannarevisor