

# **Årsredovisning**

för

**Brf Lundmarkska Gården**

(716411-6548)

**Räkenskapsåret**

**170101 - 171231**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lundmarkska Gården, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 170101 - 171231.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar tomträtten till Vargen 16 i Örebro kommun, med därpå uppförda 2 st. byggnader. Ett flerbostadshus i 2 våningar med 4 lägenheter uppfördes 1902 och 1985 uppfördes ett radhus med 4 lägenheter. Samtliga 8 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens adress är Manillagatan 25-27 i Örebro.

Lägenheterna fördelar sig på 4 st. 2 r.o.k. och 4 st. 5 r.o.k. Total bostadsarea 815 kvm. Till fastigheten hör 6 st. parkeringsplatser.

Den Ekonomiska Redovisningen sköts av Sverker Dolk konsult AB som också upprättat årsredovisningen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med underhållsplanen har ommålning av källarutrymmen skett.

Vid styrelsens budgetarbete för 2018 beslutades att amortera lånen med 250 000 kr vid nästa förfallodag (2018-02-28).

#### Medlemsinformation

Under 2017 har två överlåtelser av bostadsrätt skett.

Antalet medlemmar vid årets ingång	13
Tillkommande	4
Avgående	- 3
Antalet medlemmar vid årets utgång	14

Flerårsöversikt, kkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	537	537	537	537	590
Resultat efter finansiella poster	72	118	57	51	154
Soliditet %	40	39	35	34	32

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	824 001	250 372	528 789
Fond för yttre underhåll: avsättning enligt plan till ianspråktagen		55 000 -29 929	-55 000 29 929
Årets resultat			72 462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>824 001</b>	<b>275 443</b>	<b>576 180</b>

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	528 789
årets resultat	72 462
Årets avsättning enligt stadgarna	-55 000
Ianspråktagen underhållsfond	29 929
<b>Totalt</b>	<b>576 180</b>

Disponeras för

överföring till balanserat resultat	576 180
<b>Totalt</b>	<b>576 180</b>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>170101-171231</b>	<b>160101-161231</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	536 700	536 700
Övriga rörelseintäkter		1 200	1 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>537 900</b>	<b>537 900</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-320 373	-277 286
Övriga externa kostnader	4	-30 549	-28 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 039	-45 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-395 961</b>	<b>-350 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>141 939</b>	<b>187 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 477	-69 874
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 477</b>	<b>-69 862</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 462</b>	<b>117 705</b>
<b>Årets resultat</b>	5	<b>72 462</b>	<b>117 705</b> <i>huc</i>

BALANSRÄKNING	Not	171231	161231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 738 235	3 783 274
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 738 235</b>	<b>3 783 274</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 738 235</b>	<b>3 783 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		19	28
Förutbetalda kostnader		0	34 170
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19</b>	<b>34 198</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		405 816	260 371
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>405 816</b>	<b>260 371</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>405 835</b>	<b>294 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 144 071</b>	<b>4 077 843</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		824 001	824 001
Fond för Yttre underhåll		275 443	250 372
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>1 099 444</b>	<b>1 074 373</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad resultat		503 718	411 084
Årets resultat		72 462	117 705
<b>Summa</b>		<b>576 180</b>	<b>528 789</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 675 624</b>	<b>1 603 162</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 150 000	2 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 150 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	0
Leverantörsskulder		15 397	5 981
Skatteskulder		2 601	1 313
Övriga skulder		164	164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 285	67 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>318 447</b>	<b>74 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 144 071</b>	<b>4 077 843</b>

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningen tillämpar för första gången förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5 000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Detta innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,84%

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

2 Nettoomsättning	170101	160101
	<u>- 171231</u>	<u>- 161231</u>
Årsavgifter bostäder	472 620	472 620
Hyror parkeringsplatser	7 200	7 200
Värmeavgifter bostad	56 880	56 880
<b>Summa</b>	<b>536 700</b>	<b>536 700</b>

### 3 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	53 925	35 950
Reparation	20 726	27 671
Underhåll	29 929	0
El för belysning	19 356	18 665
Värme	81 588	94 835
Vatten och avlopp	17 960	18 192
Sophämtning	8 197	8 575
Snöröjning	4 839	7 812
Fastighetsförsäkring	26 718	12 958
Fastighetsavgift	36 008	34 720
Kabel-tv	19 628	15 472
Övriga kostnader	1 500	2 436
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>320 373</b>	<b>277 286</b>

### 4 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	8 588	1 297
Reparation och underhåll verktyg/inventarier	0	2 245
Revisionsarvode	8 375	7 500
Ekonomisk förvaltning	8 200	8 200
Bankkostnader	1 430	1 440
Övriga externa kostnader	3 956	7 327
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>30 549</b>	<b>28 009</b>

### 5 Årets resultat

Årets resultat, enligt resultaträkning	72 462	117 705
Avsättning till fond för yttre underhåll	-55 000	-55 000
Ianspråktagande av yttre fond	29 929	0
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>47 391</b>	<b>62 705</b>

### 6 Medelantalet anställda

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

<b>6 Byggnader och mark</b>	<b><u>171231</u></b>	<b><u>161231</u></b>
Ingående anskaffningsvärden	5 374 309	5 374 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 374 309</b>	<b>5 374 309</b>
Ingående avskrivningar	-1 591 034	-1 545 995
Årets avskrivningar	-45 039	-45 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 636 073</b>	<b>-1 591 034</b>
Utgående redovisat värde	<b>3 738 235</b>	<b>3 783 274</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	5 542 000	5 542 000
Mark	2 845 000	2 845 000
<b>Totalt</b>	<b>8 387 000</b>	<b>8 387 000</b>

**7 Långfristiga skulder**

Låneinstitut	Ränta%	Bundet till	Amorteringsplan	Skuld 171231
Swedbank hypotek	0,678	rörligt	amorteringsfritt	900 000
			Avgår: kortfristig del	-250 000
Swedbank hypotek	4,150	2020-06-25	amorteringsfritt	1 500 000
				<b>2 150 000</b>

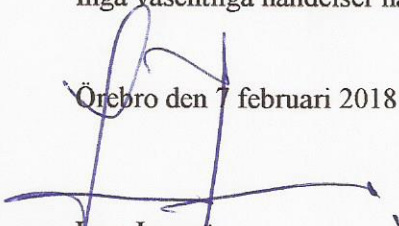
Lånen löper utan amorteringskrav men föreningen gör extra amorteringar som i princip motsvarar gjorda avskrivningar. Den beräknade låneskulden beräknas uppgå till c:a 1 850 000kr om 5 år.

<b>8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b><u>171231</u></b>	<b><u>161231</u></b>
För skulder till kreditinstitut har pantförskrivits: Fastighetsinteckningar	3 356 000	3 356 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet.

Örebro den 7 februari 2018

  
Lars Ingenäs  
Ordförande

  
Göran Blom

  
Carina Dahlqvist

  
Sverker Dolk

  
Håkan Rudberg

  
Caroline Stenfeldt

  
Ulrika Wenell

  
Elin Åkesson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har avgivits i Örebro 2018-02-14

  
Åsa Axell

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lundmarkska Gården, org.nr. 716411-6548

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Lundmarkska Gården för år 2017.

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 2017 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.

#### 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 i Brf Lundmarkska Gården för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 14/2 2018



Åsa Axell  
BoRevision AB