



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lunsen nr 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1

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 2012 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar infartsvägar, gatubelysning, gemensamhetslokal, aktivitetsyta samt parkeringar.

##### Styrelsen

Björn Leif Alm	Ledamot
Dag Richard Artinger	Ledamot
Bob Christer Dahlberg	Ledamot
Erik Bendt Sindhøj	Ledamot

Britt Inger Dahlbom	Suppleant
Jalal Mohammad Zadeh Sabzehvari	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

### Valberedning

Ingrid Ekoff  
Eva-Lena Johnsson Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÄVJA 55:1	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

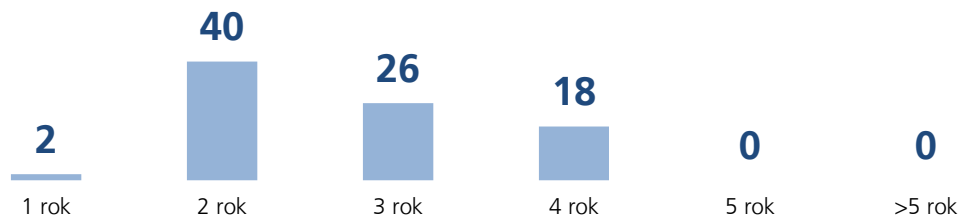
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 10 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 457 m<sup>2</sup>, varav 6 457 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Smålandsvägen, gata, gångväg o  
parkeringar  
Gemensam aktivitetsyta/plan

### Kommentar

som delas med grannföreningarna  
som delas med grannföreningarna  
som delas med grannföreningarna

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Inköp av torktumlare	2017
Planerat underhåll	År
Byte av lekpark	2018

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Hisserviceavtal	Otis
Städavtal	IMUS
Elavtal	Upplands Energi
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Sophämtning	RagnSells
Fjärrvärme	Vattenfall
Besiktning lås	Swesafe
Skadedjur lägenheter	NoMore
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

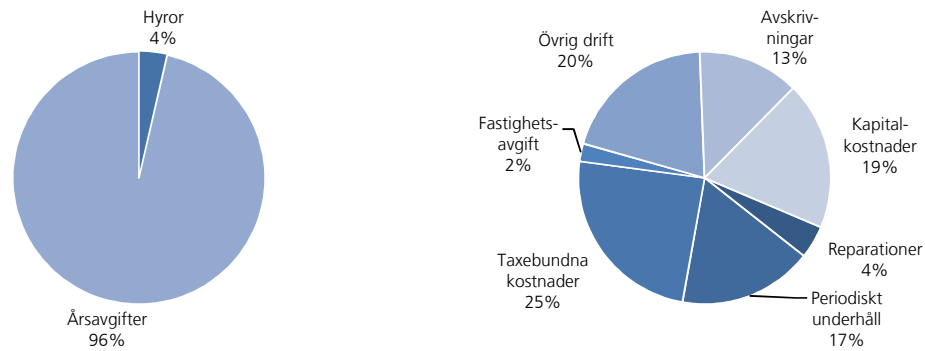
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 495 717</b>	<b>3 031 965</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 908 110	5 883 804
Finansiella intäkter	198	530
Minskning kortfristiga fordringar	9 240	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	355 820
	<b>5 917 548</b>	<b>6 240 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 651 446	3 665 549
Finansiella kostnader	1 020 211	1 139 871
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 057
Minskning av långfristiga skulder	988 424	946 924
Minskning av kortfristiga skulder	253 884	0
	<b>5 913 965</b>	<b>5 776 402</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 499 300</b>	<b>3 495 717</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 583</b>	<b>463 752</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

Byte av vissa maskiner i tvättstugorna

Byte av kontakter i garage och utestolpar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	878	878	878	878
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 715	7 868	8 015	8 142
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	31	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	114	130	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	44	48	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	158	177	218	248
Soliditet (%)	20	19	18	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	538	377	794	-708
Nettoomsättning (tkr)	5 883	5 881	5 882	5 891

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 457 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	6 459 790	0	0	6 459 790
Fond för yttre underhåll	1 822 776	171 117	0	1 651 659
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 282 566</b>	<b>171 117</b>	<b>0</b>	<b>8 111 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 589 055	-171 117	377 409	3 382 763
Årets resultat	538 361	538 361	-377 409	377 409
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 127 416</b>	<b>367 244</b>	<b>0</b>	<b>3 760 172</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 409 982</b>	<b>538 361</b>	<b>0</b>	<b>11 871 621</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	538 361
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 760 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 117
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 127 416</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 127 416</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	5 882 589	5 880 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 521	3 299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 908 110</b>	<b>5 883 804</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 054 061	-3 405 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 561	-172 233
Personalkostnader	Not 6	-85 824	-87 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-698 290	-701 505
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 349 737</b>	<b>-4 367 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 558 374</b>	<b>1 516 750</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 020 211	-1 139 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 020 013</b>	<b>-1 139 341</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>538 361</b>	<b>377 409</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>538 361</b>	<b>377 409</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 59 571 144	60 235 483
Maskiner och inventarier	Not 9 26 883	60 835
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>59 598 028</b>	<b>60 296 318</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>59 601 528</b>	<b>60 299 818</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 880	1 395
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 731 710	2 737 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 733 590</b>	<b>2 739 247</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	797 944	797 944
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>797 944</b>	<b>797 944</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 531 534</b>	<b>3 537 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 133 062</b>	<b>63 837 009</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 822 776	1 651 659
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 282 566</b>	<b>8 111 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 589 055	3 382 763
Årets resultat		538 361	377 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 127 416</b>	<b>3 760 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 409 982</b>	<b>11 871 621</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 828 682	49 817 106
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 828 682</b>	<b>49 817 106</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	988 424	988 424
Leverantörsskulder		294 892	453 543
Skatteskulder		1 191	0
Övriga skulder		24 723	36 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	585 168	669 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 894 398</b>	<b>2 148 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 133 062</b>	<b>63 837 009</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### 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 ianspråktagande 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	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 670 785	5 670 785
Hyror parkering moms	20 790	20 405
Hyror parkering	74 654	71 904
Hyror garage	116 326	117 378
Öresutjämning	34	34
	<b>5 882 589</b>	<b>5 880 505</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	25 521	3 299
	<b>25 521</b>	<b>3 299</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 219	303 084
	Fastighetsskötsel beställning	21 863	38 127
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 464	0
	Snöröjning/sandning	10 380	13 133
	Städning entreprenad	156 862	126 527
	Städning enligt beställning	867	0
	Hissbesiktning	0	7 238
	Bevakning	3 781	0
	Gemensamma utrymmen	462	1 065
	Garage	100	0
	Gård	10 901	7 529
	Serviceavtal	32 633	13 445
	Förbrukningsmateriel	5 391	2 476
	Teleport/hissanläggning	3 565	0
	Störningsjour och larm	0	2 300
	Brandskydd	14 625	0
	Fordon	507	0
		<b>274 620</b>	<b>514 925</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 797	0
	Gemensamma utrymmen	0	32 763
	Tvättstuga	8 155	998
	Entré/trapphus	980	21 924
	Lås	5 937	17 554
	VVS	57 434	4 143
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 045
	Ventilation	7 988	0
	Elinstallationer	44 679	5 419
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	313	0
	Hiss	21 289	31 567
	Tak	32 385	0
	Mark/gård/utemiljö	41 998	4 900
	Garage/parkering	521	5 853
	Vattenskada	0	11 818
		<b>225 476</b>	<b>146 984</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	140 385	0
	Vind	0	67 500
	Entré/trapphus	0	76 075
	Lås	0	296 970
	VVS	63 665	521 197
	Ventilation	126 560	0
	Hiss	0	87 500
	Mark/gård/utemiljö	592 068	68 600
		<b>922 678</b>	<b>1 117 842</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	187 133	181 906
	Värme	724 672	734 212
	Vatten	266 199	282 853
	Sophämtning/renhållning	117 192	121 099
	Grovsopor	7 719	7 200
		<b>1 302 915</b>	<b>1 327 271</b>

<b>Not 4 fort.</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 881	71 519
	Markhyra/vägavgift/avgäld	570	570
	Kabel-TV	125 307	104 948
	Bredband	134	0
		<b>202 892</b>	<b>177 037</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 480</b>	<b>121 438</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 054 061</b>	<b>3 405 496</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	2 451	3 675
	Medlemsinformation	690	0
	Tele- och datakommunikation	8 147	4 247
	Inkassering avgift/hyra	3 825	1 700
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	22 375	22 250
	Föreningskostnader	1 731	213
	Styrelseomkostnader	204	2 063
	Fritids- och trivselkostnader	1 663	1 338
	Förvaltningsarvode	404 948	96 491
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 441
	Administration	4 134	5 978
	Korttidsinventarier	2 097	0
	Konsultarvode	44 004	24 007
	Tidningar facklitteratur	1 634	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 770
	Övriga driftskostnader	6 887	0
		<b>511 561</b>	<b>172 233</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	68 400	68 300
	Sociala kostnader	17 424	19 520
		<b>85 824</b>	<b>87 820</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	664 339	664 339
	Inventarier	33 951	37 166
		<b>698 290</b>	<b>701 505</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 403 607	75 403 607
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 403 607</b>	<b>75 403 607</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 539 124	-9 874 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-664 339	-664 339
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 203 463</b>	<b>-10 539 124</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-4 629 000	-4 629 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-4 629 000</b>	<b>-4 629 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 571 144</b>	<b>60 235 483</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 321 000	4 321 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 500 000	43 500 000
	Taxeringsvärde mark	13 539 000	13 539 000
		<b>57 039 000</b>	<b>57 039 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 800 000	55 800 000
	Lokaler	1 239 000	1 239 000
		<b>57 039 000</b>	<b>57 039 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	541 235	541 235
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>541 235</b>	<b>541 235</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-480 400	-443 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 951	-37 166
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-514 351</b>	<b>-480 401</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>26 884</b>	<b>60 835</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	30 354	30 341	
	Skattefordran	0	2 851	
	Klientmedel hos SBC	2 701 356	2 697 773	
	Fordringar	0	6 887	
		<b>2 731 710</b>	<b>2 737 852</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	1 651 659	1 480 542	
	Reservering enligt stadgar	171 117	171 117	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 822 776</b>	<b>1 651 659</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,915 %	8 280 000	8 460 000
	Swedbank	1,800 %	4 727 276	4 969 700
	Swedbank	2,150 %	8 000 000	8 000 000
	Swedbank	2,480 %	7 016 652	7 096 652
	Swedbank	1,530 %	8 009 500	8 175 500
	Swedbank	3,940 %	5 950 000	6 150 000
	Swedbank	1,760 %	7 833 678	7 953 678
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 817 106</b>	<b>50 805 530</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-988 424	-988 424
			<b>48 828 682</b>	<b>49 817 106</b>
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 874 986 kr.			
<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	72 201 000	72 201 000	
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Ränta	121 819	137 244	
	Avgifter och hyror	463 349	532 470	
		<b>585 168</b>	<b>669 714</b>	
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Inga större underhållsarbeten planerade.			

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 23 / 4 2018



Björn Leif Alm  
*Ledamot*



Dag Richard Artinger  
*Ledamot*



Bob Christer Dahlberg  
*Ledamot*



Erik Bendt Sindhøj  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2018  
öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1, org.nr 716422-5729

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2017.

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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Revisorers ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor