



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lantgården



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lantgården

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 2017 och 2046.
- 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.
- 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 2004-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Richard Frank Grendler	Ledamot
Pia Kristina Konstantia Norberg	Ledamot
Lars Erik Ingemar Petersson	Ledamot
Tahir Iqbal Qureshi	Ledamot

Barbro Ingeborg Katarina Ahlqvist	Suppleant
Jouni Kalevi Helminen	Suppleant
Lina Therése Lundgren	Suppleant

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

Barbro Ingeborg Katarina Ahlqvist, Richard Frank Grendler, Jouni Kalevi Helminen och Lina Therése Lundgren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor Jörgen Schumacher
-------------------	------------------	--

### Valberedning

Ingrid Abrahamsson  
Robert Ahlvist  
Janne Berg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vinblomman 1	2007	Sollentuna
Vinkärnan 2	2007	Sollentuna
Vinväxten 1	2007	Sollentuna
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

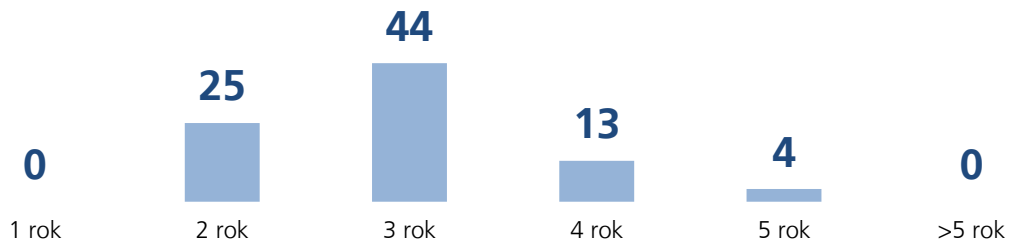
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 17 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 330 m<sup>2</sup>, varav 7 030 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 300 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m <sup>2</sup>	2019-09-30
Föreningslokal	28 m <sup>2</sup>	Outhyrd
7 st. Förråd	49 m <sup>2</sup>	2018-12-31
5 st. MC-platser	12 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vinblomman 1	
Vinväxten 1	
Vinkärnan 2	Förskolan

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny belysning carports	2017	Slutfört
Renovering rötskadade entrétak och fasad	2017	Slutfört
Renovering föreningslokal	2017	Slutfört
Byte av ytterdörrar	2017	Slutfört
Byte av undercentraler	2017	Slutfört
Installation av termostater i samtliga lägenheter	2017	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Ny gräsmatta innergård nr 16 mfl.	2018	
Nya plåtdörrar soprum	2018	
Målning samtliga fasader	2018	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
HSB	Snöröjning
ABC Rör	Undercentralerna



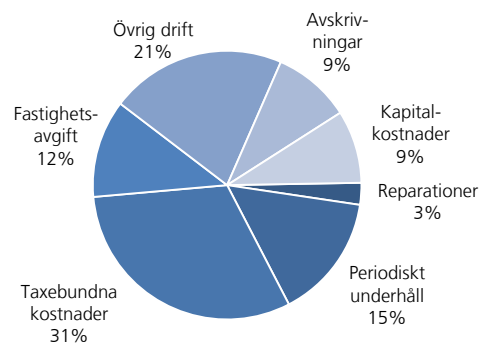
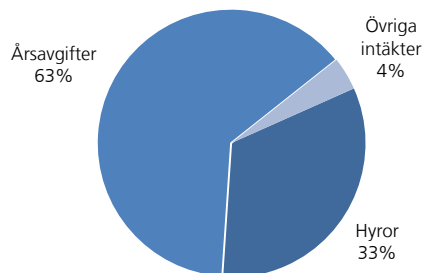
## Föreningens ekonomi

Styrelsen ser fortsatt positivt på föreningens ekonomi och ser i dagsläget inga behov av några avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 378 412</b>	<b>3 665 877</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 579 624	5 394 534
Finansiella intäkter	9 662	3 068
Minskning kortfristiga fordringar	53 117	9 787
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	12 015 000	3 060 000
Kapitaltillskott	65 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	56 933
	<b>17 722 403</b>	<b>8 524 322</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 586 706	3 882 468
Finansiella kostnader	494 094	1 115 556
Minskning av långfristiga skulder	6 872 351	3 813 762
Minskning av kortfristiga skulder	76 977	0
	<b>12 030 128</b>	<b>8 811 786</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 070 686</b>	<b>3 378 412</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>5 692 274</b>	<b>-287 465</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att säkerställa en långsiktigt god ekonomi för föreningen. Därför har föreningen fått professionell hjälp att upprätta en underhållsplan som sträcker sig till år 2046. Föreningen har under året sålt 4 st. tidigare hyresrätter. Pengarna har använts dels till att amortera av ett av föreningens lån samt sparats inför 2018 års stora underhållskostnader. Föreningen har kommit igång med grannsamverkan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st.  
Överlåtelse under året: 10 st.  
Nyupplåtelse under året: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109  
Tillkommande medlemmar: 22  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	579	493	487	457
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1448	6437	6949	7341
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7242	7258	7800	7 677
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	20	19	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	142	133	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	32	33	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	152	205	250
Soliditet (%)	69	63	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	-131	-334	-186
Nettoomsättning (tkr)	5 357	5 394	5 505	5 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 030 m<sup>2</sup> bostäder och 300 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	90 630 000	4 941 000	0	85 689 000
Upplåtelseavgifter	11 731 964	7 074 000	0	4 657 964
Kapitaltillskott	65 000	65 000	0	0
Fond för yttre underhåll	870 226	500 000	-271 554	641 780
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>103 297 190</b>	<b>12 580 000</b>	<b>-271 554</b>	<b>90 988 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 736 330	-500 000	140 688	-3 377 018
Årets resultat	-21 959	-21 959	130 866	-130 866
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 758 288</b>	<b>-521 959</b>	<b>271 554</b>	<b>-3 507 884</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>99 538 902</b>	<b>12 058 041</b>	<b>0</b>	<b>87 480 860</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-21 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 236 330
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 758 289</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

841 899
<b>-2 916 390</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	5 357 007	5 394 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 617	399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 579 624</b>	<b>5 394 534</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 966 311	-3 334 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 982	-449 145
Personalkostnader	Not 6	-101 413	-98 640
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 444	-530 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 117 150</b>	<b>-4 412 912</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>462 474</b>	<b>981 622</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 662	3 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 094	-1 115 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-484 432</b>	<b>-1 112 488</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-21 959</b>	<b>-130 866</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-21 959</b>	<b>-130 866</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 8 135 055 230	135 579 314
Maskiner och inventarier	Not 9 16 960	23 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>135 072 190</b>	<b>135 602 634</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 9 500	9 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>135 081 690</b>	<b>135 612 134</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	70 609	123 561
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 046 071	1 578 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 116 680</b>	<b>1 702 131</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	8 027 357	1 802 748
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 027 357</b>	<b>1 802 748</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 144 036</b>	<b>3 504 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>144 225 726</b>	<b>139 117 013</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		102 361 964	90 346 964
Kapitaltillskott		65 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	870 226	641 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 297 190</b>	<b>90 988 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 736 330	-3 377 018
Årets resultat		-21 959	-130 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 758 288</b>	<b>-3 507 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>99 538 902</b>	<b>87 480 860</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	44 084 696	50 990 075
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 084 696</b>	<b>50 990 075</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 628	31 600
Leverantörsskulder		73 353	100 096
Skatteskulder		59 976	48 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	404 172	465 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>602 129</b>	<b>646 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 225 726</b>	<b>139 117 013</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 årsboks slutet. 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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	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	3 531 109	3 463 116
Hyror bostäder	1 352 931	1 484 243
Hyror lokaler	434 340	446 774
Hyror parkering	5 000	0
Hyror förråd	33 600	0
Öresutjämning	27	2
	<b>5 357 007</b>	<b>5 394 135</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	222 617	399
	<b>222 617</b>	<b>399</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 552	89 414
	Fastighetsskötsel beställning	36 015	21 698
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 950	24 189
	Snöröjning/sandning	117 018	59 015
	Städning entreprenad	0	95 315
	Städning enligt beställning	84 601	9 187
	Myndighetstillsyn	0	1 125
	Gemensamma utrymmen	3 556	375
	Sophantering	12 275	0
	Gård	6 239	160
	Förbrukningsmateriel	14 501	11 317
	Störningsjour och larm	6 516	3 582
	Fordon	1 934	1 110
		<b>403 155</b>	<b>325 110</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	10 950
	Hyreslägenheter	4 073	0
	Förskola	7 150	500
	Gemensamma utrymmen	0	406
	Tvättstuga	52 105	18 368
	Sophantering/återvinning	0	10 663
	Lås	15 580	1 464
	VVS	44 608	81 446
	Värmeanläggning/undercentral	0	750
	Ventilation	6 600	0
	Elinstallationer	4 742	17 311
	Tak	163	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 151
	Garage/parkering	9 742	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	83 231
		<b>144 763</b>	<b>232 240</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	162 500	0
	Hyreslägenheter	16 155	0
	Lokaler	20 004	0
	Förskola	18 994	0
	Sophantering/återvinning	0	54 200
	Entré/trapphus	163 800	149 282
	Värmeanläggning	347 500	0
	Huskropp utvändigt	9 279	0
	Tak	14 443	0
	Mark/gård/utemiljö	17 250	68 072
	Garage/parkering	71 975	0
		<b>841 900</b>	<b>271 554</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	135 317	143 425
	Värme	1 115 611	1 041 759
	Vatten	261 297	233 772
	Sophämtning/renhållning	240 828	243 458
		<b>1 753 053</b>	<b>1 662 414</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	94 379	105 590
	Självrisk	0	44 000
	Kabel-TV	57 308	56 344
	Bredband	10 672	0
		<b>162 359</b>	<b>205 934</b>

**Fortsättning Not 4**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**661 082**

**637 432**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**3 966 311**

**3 334 684**

**Not 5**

**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

**2017**

**2016**

Kreditupplysning	3 069	3 376
Tele- och datakommunikation	2 418	704
Juridiska åtgärder	117 251	161 375
Inkassering avgift/hyra	2 300	1 700
Hysesförluster	0	12 015
Övriga förluster	0	33 225
Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 000
Föreningskostnader	4 075	18 873
Styrelseomkostnader	13 726	0
Fritids- och trivselkostnader	7 583	7 501
Studieverksamhet	3 375	0
Förvaltningsarvode	129 708	126 246
Förvaltningsarvoden övriga	0	22 063
Administration	11 206	8 806
Korttidsinventarier	9 049	1 543
Konsultarvode	196 847	34 719
	<b>518 982</b>	<b>449 145</b>

**Not 6**

**PERSONALKOSTNADER**

**2017**

**2016**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	79 000	80 000
Sociala kostnader	22 413	18 640
	<b>101 413</b>	<b>98 640</b>

**Not 7**

**AVSKRIVNINGAR**

**2017**

**2016**

Byggnad	516 968	516 968
Förbättringar	7 116	7 116
Maskiner	6 360	6 360
	<b>530 444</b>	<b>530 444</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	137 849 901	137 849 901
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>137 849 901</b>	<b>137 849 901</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 270 587	-1 746 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 084	-524 084
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 794 671</b>	<b>-2 270 587</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>135 055 230</b>	<b>135 579 314</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	78 705 744	78 705 744
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 695 000	45 695 000
	Taxeringsvärde mark	85 177 000	85 177 000
		<b>130 872 000</b>	<b>130 872 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	130 872 000	130 872 000
		<b>130 872 000</b>	<b>130 872 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 795	46 795
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 795</b>	<b>46 795</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 475	-17 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 360	-6 360
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 835</b>	<b>-23 475</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 960</b>	<b>23 320</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats	9 500	9 500
		<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	2 741	2 906
	Klientmedel hos SBC	1 043 330	1 575 664
		<b>1 046 071</b>	<b>1 578 570</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	641 780	400 000
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 554	-258 220
	<b>Vid årets slut</b>	<b>870 226</b>	<b>641 780</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
SBAB	0,630 %	9 981 321	9 981 321	2018-12-14
SBAB	0,610 %	17 968 003	18 000 000	2018-06-12
SBAB	1,430 %	16 200 000	16 200 000	2021-09-21
SBAB	0,000 %	0	6 840 354	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>44 149 324</b>	<b>51 021 675</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-64 628	-31 600	
		<b>44 084 696</b>	<b>50 990 075</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 826 184 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	79 800 000	79 800 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	2 604	4 889
	Avgifter och hyror	401 568	460 748
		<b>404 172</b>	<b>465 637</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer ett större ommålningsprojekt att ske. Pga att den förra ommålningen inte utfördes på ett korrekt sätt så har detta underhåll tvingats att tidigareläggas ett par år. Denna gång har föreningen tagit hjälp av SBC att upphandla och projektleda detta för att garantera ett bra resultat. Föreningen har också beslutat att samtliga fastigheter ska ha en enhetlig grå färg med vita detaljer.

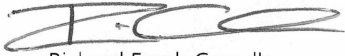


---

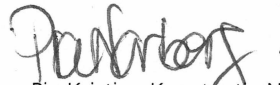
## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 14/3 2018



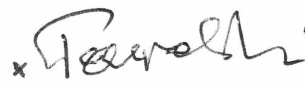
Richard Frank Grendler  
Ledamot



Pia Kristina Konstantia Norberg  
Ledamot



Lars Erik Ingemar Petersson  
Ledamot



Tahir Iqbal Qureshi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2018



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lantgården, org.nr 769 611-463 1

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lantgården 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

#### *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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lantgården för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 av Bostadsrättsföreningen Lantgården, 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stocksund 2018-03-29



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor