



# Årsredovisning 2019

Brf Laduviken

Org. 769625-8289

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Hårdvallsgatan 11, 115 44 Stockholm  
styrelsen@brfladuviken.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

*Handwritten notes:*  
MS FS  
klm ota

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade den 24 september 2015 fastigheten Tyresta 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hårdvallsgatan.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Tyresta 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 31 december 2019 1 213 Kkr. Avtalet gäller till och med 1 april 2023.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 026 kvm, varav 5 922 kvm utgör lägenhetsyta och 104 kvm lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser i garage.

### Lägenhetsfördelning

38 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
26 st 4 rum och kök

Samtliga 83 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Digitala skärmar i trapphus, 1st	2018

### **Gemensamma utrymmen**

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Spegeldammen. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även ett utrymme för källsortering av sopor. Fastigheten har fyra hissar, hisschakt, entreéer, trapphus och postboxar.

Föreningen har två uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Sunny Hossen	2020-12-01
Bengtsol AB	2022-06-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen. Föreningen har 2016 erhållit 703 061 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 31 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 juni 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 4 dec 2017. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

MS KS  
MS  
RS LTF

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 1 (Brf Spegeldammen). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (bildad som Tyresta GA:3).

Föreningen är vidare delaktig i en gemensamhetsanläggning (bildad som Tyresta GA:2) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 1 (Brf Spegeldammen). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med JM@Home AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 132 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har nio överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Gustafsson	Ledamot/ordf
Marianne Fransson	Ledamot
Margareta Warman	Ledamot
Karin Stenbeck	Ledamot
Mats Ståhl	Ledamot
Magdalena Odemark	Suppleant
Niklas Fällén	Suppleant
Anna Nyströmer	Suppleant

### **Revisor**

Till revisor har Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, med huvudansvarig revisor Per Andersson, valts.

### **Valberedningen**

Består av Jimmi Hullegård och Jenny Nygren, varav den förstnämnda är sammankallande.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till tio stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

KS  
WJ  
KS  
HT  
BR



## Händelser under räkenskapsåret

- Vid 2-års garantibesiktningen uppmärksammades att några medlemmars golv (16 st) behövde bytas ut för att de knarrade. Detta arbete har slutförts under året.

- En trygghetsskapande åtgärd har genomförts genom installation av digitala brandvarnare i alla lägenheter, förutom 3 st. Genom utnyttjande av Safeland-appen kan styrelse och medlemmar koppla upp sig och nå alla inom föreningen. Tack vare appen har den interna informationen förbättrats påtagligt genom snabbhet och tillgänglighet.

- En brandskyddsinventering har genomförts under året. Denna översyn kommer att medföra vissa arbeten under det kommande året, såsom serviceåtgärder av befintliga rökluckor.

- Förnyat avtalet med Förvaltning i Östersund AB/RBEkonomi gällande den ekonomiska förvaltningen. Det nya avtalet gäller från 2020-01-01 till 2021-12-31.

- Det administrativa förvaltningsavtalet med Q-Park gällande garaget sades upp 2019-06-30. Denna förvaltning har övertagits av Förvaltning i Östersund AB / RBEkonomi från 2019-07-01 och ingår i det nya avtalet om den ekonomiska förvaltningen.

- Ett omlägg av ett lån om 19 milj. skedde den 30 mars 2019 med villkorsändring vilket resulterade i en löptid om 3 år och till en ränta på 0,74%, ett s.k. grönt lån från Nordea. Den betydligt lägre räntekostnaden har utgjort ett positivt tillskott i föreningens driftskostnader.

- I GA 2 – garaget – har en övervakningskamera samt ett nytt portöppningssätt installerats. De gamla fjärrkontrollerna har ersatts av en lösning via mobilen genom att ringa eller nyttja en app.

## Ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet är något lägre än föregående år, och beror främst på föreningens ökade driftkostnader under 2019. Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under året:

Genomförda åtgärder	Kkr
Framtagande av underhållsplan	50
Slutförande av projekt digitala brandvarnare	50

## Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Avsättningen kommer under de kommande åren att öka för att följa föreningens underhållsplan som rekommenderar en årlig avsättning om 51 kr/m<sup>2</sup> boarea.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2020	50
Gemensamhetsel - installation	2020	265

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MS', 'CS', 'CH', 'PA', 'RG', and 'MT'.*

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 030 000	121 995 000	283 635	-2 032 818	-1 229 660
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			148 050	-148 050	
Balanseras i ny räkning				-1 229 660	1 229 660
Årets resultat					-1 522 736
Belopp vid årets utgång	188 030 000	121 995 000	431 685	-3 410 528	-1 522 736

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	5 826 826	5 881 349	5 855 923
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 522 736	-1 229 660	-1 029 117
Soliditet, %*	83,4	83,1	82,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr**	710	710	710
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	61 512	62 039	62 566
Lån per kvm boarea, kr	10 100	10 379	10 657
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 926	10 200	10 473
Insats per kvm boarea, kr	52 351	52 351	52 351
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,30	1,42	1,42
Fastighetens belåningsgrad, % ****	16,4	16,7	17,0

\* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

\*\* Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

\*\*\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\*\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 410 528
Årets resultat	-1 522 736
	<hr/>
	-4 933 264
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	148 050
I ny räkning överföres	-5 081 314
	<hr/>
	-4 933 264

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*MKS*  
*W*  
*VG*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>5 826 826</u>	<u>5 881 349</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>5 826 826</b>	<b>5 881 349</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 059 985	-2 805 936
Övriga externa kostnader	4	-211 493	-149 271
Personalkostnader	5	-152 756	-132 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 132 891</u>	<u>-3 132 007</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 557 125</b>	<b>-6 219 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-730 299</b>	<b>-338 239</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-792 437</u>	<u>-891 421</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-792 437</b>	<b>-891 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 522 736</b>	<b>-1 229 660</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 522 736</b>	<b>-1 229 660</b>

ES  
MS  
VF  
VF  
VF

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	364 273 066	367 393 742
Inventarier och installationer	7	54 767	36 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>364 327 833</b>	<b>367 429 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>364 327 833</b>	<b>367 429 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		20 117	73 395
Övriga fordringar	8	54 004	10 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	435 857	523 359
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>509 978</b>	<b>607 581</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 615 157</b>	<b>1 451 379</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 125 135</b>	<b>2 058 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 452 968</b>	<b>369 488 749</b>

KS  
MS  
UH  
K2  
H



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		431 685	283 635
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>310 456 685</b>	<b>310 308 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 410 528	-2 032 818
Årets resultat		-1 522 736	-1 229 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 933 264</b>	<b>-3 262 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>305 523 421</b>	<b>307 046 157</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut	10, 13	58 162 500	59 812 500
Övriga skulder		15 400	101 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 177 900</b>	<b>59 914 189</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	1 650 000	1 650 000
Leverantörsskulder		181 072	120 828
Aktuell skatteskuld		198 860	187 900
Övriga skulder	11	3 603	9 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	718 112	560 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 751 647</b>	<b>2 528 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 452 968</b>	<b>369 488 749</b>

KS  
MM  
AK  
VG  
PF

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-730 299	-338 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 132 891	3 132 007
Erlagd ränta	-792 437	-891 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 610 155</b>	<b>1 902 347</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	53 278	-5 749
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	44 325	-40 996
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	60 244	56 480
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	163 000	-807 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 931 002</b>	<b>1 104 455</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-30 935	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 935</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	0	42 000
Amortering långfristiga lån	-1 736 289	-1 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 736 289</b>	<b>-1 608 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>163 778</b>	<b>-503 545</b>
Likvida medel vid årets början	1 451 379	1 954 924
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 615 157</b>	<b>1 451 379</b>

MM KS  
CFF  
VLL  
VGA

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivning redovisas i balansräkningen som byggnad och tomträtt.

#### *Avskrivningsprinciper*

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvis en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 205 569	4 205 568
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	219 120	219 120
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	106 724	134 985
	Hysesintäkt lokaler	303 200	291 417
	Hysesintäkter, garage och p-platser	958 256	984 921
	Övriga intäkter	33 957	45 338
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 826 826</b>	<b>5 881 349</b>

MS KS  
K6  
K6

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Entremattor	35 137	34 740
	Parkeringsjänst	24 078	54 140
	Reparationer/underhåll	75 699	81 522
	Fastighetsel	141 281	134 447
	Uppvärmning	397 456	386 157
	Vatten	144 264	99 898
	Försäkringspremier	55 344	50 582
	Fastighetsskatt	104 910	93 950
	Gemensamhetsanläggning	234 142	158 085
	Tomträttsavgälder	1 213 276	1 213 276
	Teknisk förvaltning	255 365	210 521
	IT-kommunikation	216 282	215 757
	Övriga driftkostnader	162 751	72 861
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 059 985</b>	<b>2 805 936</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	104 188	90 821
	Revisionsarvode	25 412	33 159
	IT-tjänster	1 242	7 968
	Konsultarvoden	10 588	0
	Övriga externa kostnader	70 063	17 323
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>211 493</b>	<b>149 271</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	116 250	104 405
	Sociala avgifter	36 506	27 969
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>152 756</b>	<b>132 374</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
KS  
MP  
KS  
KS



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	375 985 000	375 985 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 985 000	375 985 000
	Ingående avskrivningar	-8 591 258	-5 470 582
	Årets avskrivningar	-3 120 676	-3 120 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 711 934	-8 591 258
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>364 273 066</b>	<b>367 393 742</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	364 273 066	367 393 742
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>364 273 066</b>	<b>367 393 742</b>
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	180 400 000	141 800 000
	Taxeringsvärde mark	143 091 000	82 595 000
	Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	313 000 000	215 000 000
	Lokal	10 491 000	9 395 000
Not 7	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 654	56 654
	Inköp	30 935	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 589</b>	<b>56 654</b>
	Ingående avskrivningar	-20 607	-9 276
	Årets avskrivningar	-12 215	-11 331
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 822</b>	<b>-20 607</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 767</b>	<b>36 047</b>
Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fordran vidarefakturerering	52 350	8 214
	Övriga fordringar	1 654	2 613
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 004</b>	<b>10 827</b>

MS  
KS  
JLS  
PT  
KS

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	32 620	31 865
	Tomträttsavgäld	303 319	303 319
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	48 689	58 858
	Upplupen garagehyra	0	81 750
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 229	47 567
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>435 857</b>	<b>523 359</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	6 600 000	6 600 000
	Amortering efter 5 år	51 562 500	53 212 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>58 162 500</b>	<b>59 812 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019- 12-31
Nordea	2022-03-16	0,74	550 000	19 937 500
Stadshypotek	2020-03-30	1,36	550 000	19 937 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,68	550 000	19 937 500
<b>Summa</b>			<b>1 650 000</b>	<b>59 812 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 650 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>58 162 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Övriga skulder	3 603	9 179
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>3 603</b>	<b>9 179</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror och avgifter	439 273	351 045
	Uppvärmning	49 766	50 623
	Fastighetsel	11 197	13 569
	Gemensamhetsanläggningar	46 742	24 624
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	107 242	89 573
	Övriga upplupna kostnader	63 892	31 062
	<b>Summa</b>	<b>718 112</b>	<b>560 496</b>

MR KS  


## NOTER

### Övriga noter

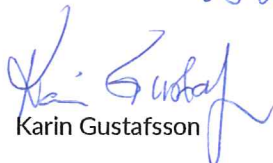
Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 april 2020 skulle en överlåtelse av en av föreningens lokaler äga rum och därför genomfördes en besiktning av lokalen. Vid denna upptäcktes att el och vattenarbeten var av allvarlig art och borde snarast åtgärdas.

Då överlåtelserna inte genomfördes, befarar föreningen att en vakansrisk kan uppstå.

Stockholm 2020-03-26

  
Karin Gustafsson

  
Marianne Fransson


  
Karin Stenbeck

  
Margareta Warman

  
Mats Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Laduviken, org.nr 769625-8289

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Laduviken för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *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 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

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.

pm



- 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 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 Laduviken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *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 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 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 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.

Stockholm den 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor