



Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

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
Installation av digitala brandvarnare	2019
Framtagande av underhållsplan	2019
Kameraövervakning i garage	2019
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, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även ett utrymme för källsortering av sopor. Fastigheten har fyra hissar, hisschakt, entreé, trapphus och postboxar.

Föreningen har två uthyrda lokaler med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Sunny Hossen	2023-12-01
RRNDS AB	2025-07-31

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.

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 Simpleko 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 äsatts 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 129 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 131. Under året har elva överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Gustafsson	Ledamot/ordf
Marianne Fransson	Ledamot
Margareta Warman	Ledamot
Linn Areljung	Ledamot
Mats Ståhl	Ledamot
Magdalena Odemark	Suppleant
Daniel Zakariasson	Suppleant
Anna Nyströmer	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Karin Stenbeck som ledamot.

Revisor

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

Valberedningen

Består av Pentti Sipilä och Johan Lidqvist, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 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.

Händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett utmanande år för föreningen inte endast med tanke på Coronapandemin som sådan, utan föreningen har även tappat intäkter relaterat indirekt eller direkt till pandemin, samtidigt som visst underhåll har genomförts tidigare än vad underhållsplan visade.

Intäkter

Föreningens tidigare hyresgäster stängde ner sin verksamhet då kundunderlaget svek, trots stöd från föreningen med hyran. I samband med detta överlät tidigare ägaren hyreskontraktet till det företag som driver verksamhet i grannföreningen. Barbershopen kommer att fortsätta men cafédelen kommer att få en annorlunda utformning och utbud. Föreningen har även stöttat sin nya lokalhyresgäst med hyresnedsättning under de 3 första månaderna för att tillse att verksamheten kom igång ordentligt.

Vidare har föreningen även stöttat sin frukthandlare med 1 månads hyresnedsättning, då det under våren var tvunget att kassera åtskilliga kilo färskvaror pga. en försenad leverans med ett kylaggregat.

Under våren märkte styrelsen att föreningen började få vakanser på garageplatser, som stod tomma under längre perioder, bl.a. beroende på att många nyinflyttade inte ägde bil. Styrelsen löste en del av problemet med delägarna i garaget, då de hyrde ut till deras medlemmar under några månader.

Estimerat minskat belopp för hyresnedsättningar och färre garageplatser uppgår till 80 tkr.

Kostnader

Under våren gjordes en OVK besiktning, vilken inte blev godkänd. Följden blev att föreningen var tvungna att genomföra ytterligare en besiktning, då ventilationen krävde nya justeringar och annat arbete. Denna besiktning blev godkänd. Total OVK kostnad uppgick till 145 tkr.

Styrelsens samlade bedömning av det ekonomiska läget för föreningen, innebar att man beslöt att höja avgifterna med 4% from 1 augusti.

Föreningen har genomfört en 5-årsbesiktning under hösten och besiktningsåtgärderna pågår fram till maj 2021. Inga större fel eller anmärkningar har noterats i besiktningen.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet är något bättre än föregående år, och den största skillnaden är de minskade räntekostnaderna. Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden.

I resultatet för år 2020 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.

Underhåll av fastigheten som genomförts under året:

Genomförda åtgärder	Kkr
OVK	145
Radonmätning	11

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/m² 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/m² boarea.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Stampsolning - Hela fastigheten	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 030 000	121 995 000	431 685	-3 410 528	-1 522 736
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			148 050	-148 050	
Balanseras i ny räkning				-1 522 736	1 522 736
Årets resultat					-1 291 793
Belopp vid årets utgång	188 030 000	121 995 000	579 735	-5 081 314	-1 291 793

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	5 882 369	5 826 826	5 881 349	5 855 923
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 291 793	-1 522 736	-1 229 660	-1 029 117
Soliditet, %*	83,6	83,4	83,1	82,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr**	722	710	710	710
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	60 985	61 512	62 039	62 566
Lån per kvm boarea, kr	9 845	10 100	10 379	10 657
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	9 675	9 926	10 200	10 473
Insats per kvm boarea, kr	52 351	52 351	52 351	52 351
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,11	1,30	1,42	1,42
Fastighetens belåningsgrad, % ****	16,1	16,4	16,7	17,0

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusiv 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	-5 081 314
Årets resultat	-1 291 793
	<hr/>
	-6 373 107
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	335 000
I ny räkning överföres	-6 708 107
	<hr/>
	-6 373 107

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 882 369	5 826 826
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 882 369	5 826 826
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 012 766	-3 059 985
Övriga externa kostnader	4	-213 400	-211 493
Personalkostnader	5	-147 889	-152 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 142 394	-3 132 891
Summa rörelsens kostnader		-6 516 449	-6 557 125
Rörelseresultat		-634 080	-730 299
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-657 713	-792 437
Summa finansiella poster		-657 713	-792 437
Resultat efter finansiella poster		-1 291 793	-1 522 736
Årets resultat		-1 291 793	-1 522 736

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	6	361 152 390	364 273 066
Inventarier och installationer	7	120 609	54 767
Summa materiella anläggningstillgångar		361 272 999	364 327 833
Summa anläggningstillgångar		361 272 999	364 327 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		107 822	20 117
Övriga fordringar	8	110 079	54 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	627 585	435 857
Summa kortfristiga fordringar		845 486	509 978
Kassa och bank		1 791 855	1 615 157
Summa omsättningstillgångar		2 637 341	2 125 135
SUMMA TILLGÅNGAR		363 910 340	366 452 968

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		579 735	431 685
Summa bundet eget kapital		310 604 735	310 456 685
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 081 314	-3 410 528
Årets resultat		-1 291 793	-1 522 736
Summa fritt eget kapital		-6 373 107	-4 933 264
Summa eget kapital		304 231 628	305 523 421
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut	10, 13	37 812 500	58 162 500
Övriga skulder		63 828	15 400
Summa långfristiga skulder		37 876 328	58 177 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	20 487 500	1 650 000
Leverantörsskulder		281 198	181 072
Aktuell skatteskuld		209 820	198 860
Övriga skulder	11	15 308	3 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	808 558	718 112
Summa kortfristiga skulder		21 802 384	2 751 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 910 340	366 452 968

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-634 080	-730 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 142 394	3 132 891
Erlagd ränta	-694 700 - 620 723	-792 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 813 614 1 887 591	1 610 155
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-87 705	53 278
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-247 803	44 325
Minskning(-)/ökning(+)	100 126	60 244
Minskning(-)/ökning(+)	490 529 124 549	163 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 776 758	1 931 002
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-30 935
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-87 560	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 560	-30 935
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 512 500	-1 736 289
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 512 500	-1 736 289
Förändring av likvida medel	176 698	163 778
Likvida medel vid årets början	1 615 157	1 451 379
Likvida medel vid årets slut	1 791 855	1 615 157

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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.

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	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 275 550	4 205 569
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	219 113	219 120
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	116 501	106 724
	Hysesintäkt lokaler	231 669	303 200
	Hysesintäkter, garage och p-platser	967 095	958 256
	Övriga intäkter	72 441	33 957
	Summa nettoomsättning	5 882 369	5 826 826

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Entremattor	35 252	35 137
	Parkeringstjänst	0	24 078
	Reparationer/underhåll	68 531	75 699
	Fastighetsel	119 347	141 281
	Uppvärmning	386 941	397 456
	Vatten	105 186	144 264
	Försäkringspremier	61 932	55 344
	Fastighetsskatt	104 910	104 910
	Gemensamhetsanläggning	210 740	234 142
	Tomträttsavgälder	1 213 276	1 213 276
	Teknisk förvaltning	223 389	255 365
	IT-Kommunikation	216 256	216 282
	OVK	145 910	0
	Övriga driftkostnader	121 096	162 751
	Summa driftskostnader	3 012 766	3 059 985

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk Förvaltning	112 479	104 188
	Revisionsarvode	26 005	25 412
	IT-Tjänster	2 582	1 242
	Konsultarvoden	188	10 588
	Övriga externa kostnader	72 146	70 063
	Summa övriga externa kostnader	213 400	211 493

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	117 792	116 250
	Sociala avgifter	30 097	36 506
	Summa personalkostnader	147 889	152 756

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	375 985 000	375 985 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 985 000	375 985 000
	Ingående avskrivningar	-11 711 934	-8 591 258
	Årets avskrivningar	-3 120 676	-3 120 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 832 610	-11 711 934
	Utgående redovisat värde	361 152 390	364 273 066
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	361 152 390	364 273 066
	Summa redovisat värde	361 152 390	364 273 066
	<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	180 400 000	180 400 000
	Taxeringsvärde mark	143 091 000	143 091 000
	<i>Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</i>		
	Taxeringsvärde byggnad	313 000 000	313 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 491 000	10 491 000
Not 7	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	87 589	56 654
	Inköp	87 560	30 935
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 149	87 589
	Ingående avskrivningar	-32 822	-20 607
	Årets avskrivningar	-21 718	-12 215
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 540	-32 822
	Utgående redovisat värde	120 609	54 767
Not 8	Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fordran vidarefakturerings	0	52 350
	Övriga fordringar	110 079	1 654
	Summa övriga fordringar	110 079	54 004

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	40 828	32 620
	Tomträttsavgäld	303 319	303 319
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	47 513	48 689
	Förutbetald amortering och ränta	174 109	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 816	51 229
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	627 585	435 857

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 400 000	6 600 000
	Amortering efter 5 år	33 412 500	51 562 500
	Summa långfristiga skulder	37 812 500	58 162 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-03-30	1,68	0	19 387 500
Nordea hypotek AB	2022-03-16	0,74	550 000	19 387 500
Nordea hypotek AB	2024-03-20	0,75	550 000	19 525 000
Summa			1 100 000	58 300 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
				-1 100 000
				-19 387 500
				37 812 500

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skuld avseende pantsättnings-/överlåtelseavgifter	2 602	0
	Övriga skulder	12 706	3 603
	Summa övriga kortfristiga skulder	15 308	3 603

NOTER

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäker

Förutbetalda hyror och avgifter	505 405	439 273
Uppvärmning	48 620	49 766
Fastighetsel	12 373	11 197
Gemensamhetsanläggningar	26 966	46 742
Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	117 250	107 242
Övriga upplupna kostnader	97 944	63 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäker	808 558	718 112

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Karin Gustafsson

Marianne Fransson

Linn Areljung

Margareta Warman

Mats Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-19 16:19:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF LADUVIKEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-13 05:37:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN GUSTAFSSON

Datum

Karin Gustafsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-13 11:38:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE FRANSSON

Datum

Marianne Fransson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-13 08:24:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margareta Warman

Datum

Margareta Warman

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-13 06:07:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linn Emily Areljung

Datum

Linn Areljung

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 06:48:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS STÅHL

Datum

Mats Ståhl

Leveranskanal: E-post

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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Laduviken för år 2020 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 *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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-19 16:20:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post