

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Laduviken

Org.nr 769625-8289

Styrelsen för Brf Laduviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 skyldiga att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 24 september 2015 förvärvat tomträtten till Stockholm Tyresta 2 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 7 oktober 2015. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 april 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 83 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 5 922 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca 104 m². Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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 kommer också att finnas ett utrymme för källsortering av sopor. Fastigheter kommer att ha fyra hissar, hisschakt, entreér, trapphus och postboxar.

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.

GD

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 17 000 kronor per år för GA:2, 68 000 kronor per år för GA:3 samt 94 000 kronor per år för GA:4 i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Monireh Fashion HB	Skrädderi, kemtvätt	ja	34	2020-12-01
Betty Shiki Baluch	Yogastudio	ja	69	2019-06-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

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.

Entreprenören garanterar hyresintäkten för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning, i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 747 kr/m².

BT

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, taksfattning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Parkerings förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park (numer Q-Park AB) om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 29 mars 2016.

Under året har föreningen amorterat 1 237 500 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	375 985 000	Insatser	188 030 000
Likviditetsreserv	40 000	Upplåtelseavgifter	121 995 000
		Lån	<u>66 000 000</u>
	<u>376 025 000</u>		376 025 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 375 985 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 19 (28) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 25 februari 2016.

PT

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	139
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	30
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	139

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2016 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Karin Gustafsson	Ledamot		
Ulrikah Reihls	Ledamot		
Margareta Warman	Ledamot		
Marianne Fransson	Ledamot		
Mats Ståhl	Suppleant		
Karin Hökervall	Suppleant		
Kerstin Andres	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Vid föreningsstämman avgick Ann-Charlott Skyttmo Eriksson, Jan-Olof Sjöholm och Jan Charles ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (fyra) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Bengt Gustafsson Sammankallande
Stefan Davidsson
Jörgen Palm

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-720
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>2 350</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 630
Årets amorteringar tkr	<u>-1 238</u>
Årets likvidöverskott tkr	392

Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning/ tkr	4 796
Resultat efter finansiella poster tkr	-720
Soliditet %	82,4
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	63 093
Lån per m ² boarea kr	10 936
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 747
Genomsnittlig skuldränta %	1,41
Fastighetens belåningsgrad %	17,3

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	
Belopp vid årets ingång	147 596 000	93 654 000	
Ökning av medlemsinsatser	40 434 000	28 341 000	
Årets resultat			-720 066
Belopp vid årets utgång	188 030 000	121 995 000	-720 066

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande förlust:

Årets resultat	-720 066
Totalt	-720 066

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	135 585
Balanseras i ny räkning	-855 651
Totalt	-720 066

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Pf

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 795 791	0
Övriga rörelseintäkter	3	464 792	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 260 583	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 712 918	0
Övriga externa kostnader	5	-91 066	0
Personalkostnader	6	-67 922	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 352 571	0
Summa rörelsens kostnader		-5 224 477	0
Rörelseresultat		36 106	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		490	0
Räntekostnader		-756 662	0
Summa finansiella poster		-756 172	0
Årets resultat		-720 066	0

Resultaträkningen för 2016 omfattar perioden 1 mars - 31 december med undantag av fastighetsskatten som avser hela året

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt/Pågående nyanläggningar	7, 15	373 635 094	334 000 000
Inventarier	8	20 169	0
Summa materiella anläggningstillgångar		373 655 263	334 000 000
Summa anläggningstillgångar		373 655 263	334 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 344	7 692
Övriga fordringar	9	108 673	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	494 552	14 532
Summa kortfristiga fordringar		606 569	22 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 240 140	5 254 022
Summa kassa och bank		1 240 140	5 254 022
Summa omsättningstillgångar		1 846 709	5 276 246
SUMMA TILLGÅNGAR		375 501 972	339 276 246

RD

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		310 025 000	241 250 000
Summa bundet eget kapital		310 025 000	241 250 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-720 066	0
Summa fritt eget kapital		-720 066	0
Summa eget kapital		309 304 934	241 250 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	12	0	97 220 000
Skulder till kreditinstitut	11, 15	63 112 500	0
Summa långfristiga skulder		63 112 500	97 220 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	1 650 000	0
Leverantörsskulder		34 595	0
Aktuell skatteskuld		633 990	0
Övriga skulder	13	16 777	553 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	749 176	253 032
Summa kortfristiga skulder		3 084 538	806 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 501 972	339 276 246

HA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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 reparation 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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat tomträtt med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprinciper

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
Inventarier	5 år

Övrigt

Föreningens 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.

02

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 499 330	0
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	182 380	0
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	110 663	0
	Hysesintäkt lokaler	214 583	0
	Hysesintäkter, garage och p-platser	777 747	0
	Övriga intäkter	11 088	0
	Summa nettoomsättning	4 795 791	0
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	464 792	0
	Summa övriga rörelseintäkter	464 792	0
Not 4	Driftskostnader	2016	2015
	Entremattor	13 967	0
	Parkerings tjänst	48 176	0
	Reparationer/underhåll	3 055	0
	Fastighetsel	103 143	0
	Uppvärmning	310 249	0
	Vatten	75 097	0
	Försäkringspremier	26 530	0
	Tomträttsavgälder	1 011 063	0
	IT-kommunikation och TV	179 432	0
	Teknisk förvaltning	138 399	0
	Fastighetsskatt	633 990	0
	Gemensamhetsanläggningar	134 250	0
	Övriga driftskostnader	35 567	0
	Summa driftskostnader	2 712 918	0
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	70 693	0
	Revisionsarvode	13 080	0
	Övriga externa kostnader	7 293	0
	Summa övriga externa kostnader	91 066	0
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	51 683	0
	Sociala avgifter	16 239	0
	Summa personalkostnader	67 922	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Byggnader och tomträtt/pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	334 000 000	0
	Inköp	41 985 000	334 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 985 000	334 000 000
	Årets avskrivningar	-2 349 906	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 349 906	0
	Utgående redovisat värde	373 635 094	334 000 000
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	373 635 094	334 000 000
	Summa redovisat värde	373 635 094	334 000 000
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	70 500 000	0
	Taxeringsvärde mark	86 499 000	0
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	156 000 000	0
	Lokaler	999 000	0
Not 8	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	22 834	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 834	0
	Årets avskrivningar	-2 665	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 665	0
	Utgående redovisat värde	20 169	0
Not 9	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Fordran Entreprenören	83 858	0
	Övriga fordringar	24 815	0
	Summa övriga fordringar	108 673	0
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	27 034	14 532
	Tomträttsavgäld	303 319	0
	Övriga förutbetalda kostnader	24 241	0
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	58 458	0
	Upplupen garagehyra	81 500	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 552	14 532

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	1 650 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	6 600 000	0
	Amortering efter 5 år	56 512 500	0
	Summa långfristiga skulder	64 762 500	0

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2019-03-30	1,20%	550 000	21 587 500
Stadshypotek	2020-03-30	1,36%	550 000	21 587 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,68%	550 000	21 587 500
Summa			1 650 000	64 762 500
Avgår kortfristig del				1 650 000
Summa långfristiga skulder				63 112 500

Not 12	Byggnadskreditiv	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:		200 000 000
	Nyttjad del		97 220 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Skuld till entreprenör	0	543 197
	Skuld avseende pantsättnings-/överlåtelseavgifter	16 777	10 017
	Summa övriga kortfristiga skulder	16 777	553 214

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förinbetalda hyror och avgifter	436 853	253 032
	Uppvärmning	59 839	0
	Fastightsel	15 218	0
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	67 922	0
	Gemensamhetsanläggningar	134 250	0
	Övriga upplupna kostnader	35 094	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkte	749 176	253 032

PD

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 15 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Stockholm *25/4-2017*
Brf Laduviken



Lennart Wirén
Ordförande



Karin Gustafsson
Ledamot



Ulrikah Reihns
Ledamot



Margareta Warman
Ledamot



Marianne Fransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *3/5 2017*

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 räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 räkenskapsåret 2016 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 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 överträdelse 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 3 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Andersson
Auktoriserad revisor