

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Laduviken

Org.nr 769625-8289

Styrelsen för Brf Laduviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte 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 skyldig 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 är innehavare av tomträtten till Stockholm Tyresta 2 i Stockholms kommun. 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.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 83 bostadsrättslägenheter, total 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, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även ett utrymme för källsortering av sopor. Fastigheten har 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 kommer även att bli delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Monireh Fashion HB	Frisersalong	ja	34	2020-12-01
Rusty Rascals Sverige AB	Barbershop	ja	69	2019-06-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och 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 t.o.m. den 25 februari 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea 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 2017 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) var 747 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

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 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.

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 gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agentia Förvaltning AB.

Parkeringsförvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 650 000 kronor (1 237 500 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 elva.

Under året har 25 (19) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att fem (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Agentia förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning. Föreningen har förnyat sitt avtal med Q-Park AB avseende administrativ förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller från 1 juli 2018. Ett nytt tekniskt förvaltningsavtal har tecknats med JM@home AB, som träder i kraft 1 juli 2018. Avtalet med JM@home AB är ett treårs avtal.

Planerad verksamhet för kommande år

Garantibesiktning 2 år

Besiktningen av föreningens fastighet, såväl alla lägenheter som allmänna utrymmen, genomfördes under december 2017.

Besiktningens anmärkningarna har till största delen åtgärdats under februari månad. Efterbesiktning kommer att ske den 27 april.

Förvaltningsavtal

Förvaltningsavtal för garage (GA:2) och gård, övernattningslägenhet och sopsugsnedkast (GA:3) kommer att ske under våren i samarbete med övriga delägare. Nuvarande avtal upphör 30 juni 2018.

Underhållsplan

Styrelsen kommer att påbörja arbetet med att upprätta en underhållsplan för fastigheten Tyresta 2 i syfte att säkerställa ett långsiktigt underhåll gällande både fonderade medel och de rent byggnadstekniska åtgärderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 133 (139).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 1 juni 2017 haft följande sammansättning:

Karin Gustafsson	Ledamot	Ordförande
Marianne Fransson	Ledamot	
Margareta Warman	Ledamot	
Karin Hökervall	Ledamot	
Mats Ståhl	Ledamot	
Johanna Fredell	Suppleant	
Negin Zamanzadeh	Suppleant	
Niklas Fällén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén och Ulrikah Reihls som ledamöter och Kerstin Andres som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit nio (tio) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 14 mars 2017 där det beslutades om att inte godkänna förslag om inglasning av balkonger, samt den 16 november 2017 där det beslutades om stadgeändring.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson	
Kevin Ong	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Bengt Gustafsson
Stefan Danielsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-1 029	-720
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>3 121</u>	<u>2 350</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 092	1 630
Årets amorteringar tkr	<u>-1 650</u>	<u>-1 238</u>
Årets likvidöverskott tkr	442	392

Nyckeltal

	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	5 856
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 029
Soliditet %	82,6
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	62 565
Lån per m ² boarea kr	10 657
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	10 473
Genomsnittlig skuldränta %	1,42
Fastighetens belåningsgrad %	17,0

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

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

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 030 000	121 995 000			-720 066
Disposition av föregående års resultat			135 585	-855 651	720 066
Årets resultat					-1 029 117
Belopp vid årets utgång	188 030 000	121 995 000	135 585	-855 651	-1 029 117

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-855 651
Årets resultat	-1 029 117
Totalt	-1 884 768

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	148 050
Balanseras i ny räkning	-2 032 818
Totalt	-1 884 768

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 855 923	4 795 791
Övriga rörelseintäkter	3	0	464 792
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>5 855 923</u>	<u>5 260 583</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 607 991	-2 712 918
Övriga externa kostnader	5	-125 230	-91 066
Personalkostnader	6	-117 965	-67 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 127 287	-2 352 571
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 978 473</u>	<u>-5 224 477</u>
Rörelseresultat		-122 550	36 106
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	490
Räntekostnader		-906 568	-756 662
Summa finansiella poster		<u>-906 567</u>	<u>-756 172</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 029 117	-720 066
Årets resultat		-1 029 117	-720 066

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

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7, 14	370 514 418	373 635 094
Inventarier och installationer	8	47 378	20 169
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>370 561 796</u>	<u>373 655 263</u>
Summa anläggningstillgångar		370 561 796	373 655 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		67 646	3 344
Övriga fordringar	9	69 436	108 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	423 754	494 552
Summa kortfristiga fordringar		<u>560 836</u>	<u>606 569</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 954 924	1 240 140
Summa kassa och bank		<u>1 954 924</u>	<u>1 240 140</u>
Summa omsättningstillgångar		2 515 760	1 846 709
SUMMA TILLGÅNGAR		373 077 556	375 501 972

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		135 585	0
Summa bundet eget kapital		310 160 585	310 025 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-855 651	0
Årets resultat		-1 029 117	-720 066
Summa fritt eget kapital		-1 884 768	-720 066
Summa eget kapital		308 275 817	309 304 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	61 462 500	63 112 500
Övriga skulder		59 689	0
Summa långfristiga skulder		61 522 189	63 112 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	1 650 000	1 650 000
Leverantörsskulder		64 348	34 595
Aktuell skatteskuld		727 940	633 990
Övriga skulder	12	18 443	16 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	818 819	749 176
Summa kortfristiga skulder		3 279 550	3 084 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 077 556	375 501 972

NOTER

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.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. 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. Avskrivningar 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 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 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.

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 203 800	3 499 330
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	219 047	182 380
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	132 149	110 663
	Hysesintäkt lokaler	268 344	214 583
	Hysesintäkter, garage och p-platser	983 979	777 747
	Övriga intäkter	48 604	11 087
	Summa nettoomsättning	5 855 923	4 795 790
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Entreprenören enligt avtal	0	464 792
	Summa övriga rörelseintäkter	0	464 792
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Entremattor	33 254	13 967
	Parkeringstjänst	61 139	48 176
	Reparationer/underhåll	18 305	3 055
	Fastighetsel	115 092	103 143
	Uppvärmning	376 103	310 249
	Vatten	71 323	75 097
	Försäkringspremier	46 917	26 530
	Tomträttsavgälder	1 213 276	1 011 063
	IT-kommunikation och TV	215 097	179 432
	Teknisk förvaltning	165 676	138 399
	Fastighetsskatt	93 950	633 990
	Gemensamhetsanläggning	133 058	134 250
	Övriga driftkostnader	64 801	35 567
	Summa driftkostnader	2 607 991	2 712 918
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	84 830	70 693
	Revisionsarvode	27 435	13 080
	Övriga externa kostnader	12 965	7 294
	Summa övriga externa kostnader	125 230	91 067

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
		0	0
	Styrelsearvoden	91 270	51 683
	Sociala avgifter	26 695	16 239
	Summa personalkostnader	117 965	67 922
Not 7	Byggnader och tomträtt	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	375 985 000	334 000 000
	Inköp	0	41 985 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 985 000	375 985 000
	Ingående avskrivningar	-2 349 906	0
	Årets avskrivningar	-3 120 676	-2 349 906
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 470 582	-2 349 906
	Utgående redovisat värde	370 514 418	373 635 094
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	370 514 418	373 635 094
	Summa redovisat värde	370 514 418	373 635 094
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	141 800 000	70 500 000
	Taxeringsvärde mark	82 595 000	86 499 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	215 000 000	156 000 000
	Lokal	9 395 000	999 000
Not 8	Inventarier och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 834	0
	Inköp	33 820	22 834
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 654	22 834
	Ingående avskrivningar	-2 665	0
	Årets avskrivningar	-6 611	-2 665
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 276	-2 665
	Utgående redovisat värde	47 378	20 169

NOTER

Not 9	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Fordran Entreprenören	67 661	83 858
	Övriga fordringar	1 775	24 815
	Summa övriga fordringar	69 436	108 673

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	27 709	27 034
	Tomträttsavgäld	303 319	303 319
	Övriga förutbetalda kostnader	38 363	24 241
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	54 363	58 458
	Upplupen garagehyra	0	81 500
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423 754	494 552

Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	6 600 000	6 600 000
	Amortering efter 5 år	54 862 500	56 512 500
	Summa långfristiga skulder	61 462 500	63 112 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-30	1,20	550 000	21 037 500
Stadshypotek	2020-03-30	1,36	550 000	21 037 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,68	550 000	21 037 500
Summa			1 650 000	63 112 500
Avgår kortfristig del				1 650 000
Summa långfristiga skulder				61 462 500

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Skuld avseende pantsättnings-/överlåtelseavgifter	15 231	12 184
	Övriga skulder	3 212	4 593
	Summa övriga kortfristiga skulder	18 443	16 777
		0	0

NOTER

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäker	2017-12-31	2016-12-31
		0	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	381 505	436 853
	Uppvärmning	55 735	59 839
	Fastighetsel	10 442	15 218
	Gemensamhetsanläggningar	231 394	134 250
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	70 117	67 922
	Övriga upplupna kostnader	69 626	35 094
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäker	818 819	749 176

Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Stockholm den
Brf Laduviken

Karin Gustafsson
Ordförande

Marianne Fransson
Ledamot

Karin Hökervall
Ledamot

Margareta Warman
Ledamot

Mats Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor