



# Årsredovisning 2018

Brf Laduviken

Org. 769625-8289

# Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation  
Hårdvallsgatan 11, 115 44 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

10/1

# 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 2018 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 44 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.

### **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, entreér, 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.

### **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.

CGJW  
KS LF  
MS

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

**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. Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 31 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 juni 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 25 juli 2017. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

**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 136 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har tio 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 15 maj 2018 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Gustafsson	Ledamot/ordf
Marianne Fransson	Ledamot
Margareta Warman	Ledamot
Karin Hökervall <i>Stenbeck</i>	Ledamot
Mats Ståhl	Ledamot
Johanna Fredell	Suppleant
Niklas Fällén	Suppleant
Glenn Nilsson*	Suppleant

\*Avgick i augusti 2018

## Revisor

Till revisor har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

## Valberedningen

Består av Jimi Hullegård, Stefan Danielsson och Bengt Gustafsson varav den sistnämnda 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.

## Händelser under räkenskapsåret

### 2-årsbesiktning

Besiktningen slutfördes under året med godkänt resultat. Inga stora fel eller åtgärder behöver göras dock återstår utbyte av knarrande golv i ett tjugotal lägenheter. Belysningen i delar av källaren är ett pågående garantiärende.

### Nytt förvaltaravtal

Ett nytt 3-årigt tekniskt förvaltaravtal med JM Home AB tecknades. Avtalet trädde i kraft 1 juli och innehåller förutom själva förvaltdelen även digitala skärmar för snabbare och mer effektiv informationshantering gentemot våra medlemmar. Skärmarna är uppsatta i varje port. Det nya tekniska förvaltningsavtalet har en högre kostnad än det tidigare, å andra sidan ingår en del nya produkter såsom ett webbaserat ärendesystem för bättre kontroll och uppföljning av felanmälningar samt de redan nämnda digitala skärmarna för en mer effektiv informationshantering.

*Handwritten signatures and initials:*  
MS, KS, KP, BT



### Ny lokalhyresgäst

En överlåtelse till en ny lokalhyresgäst skedde den 1 juni, då frisersalongen överläts till en företagare som bedriver minilivs/frukthandel.

### Gemensamhetsanläggningar (GA:n)

Nya 1-åriga tekniska förvaltningsavtal har ingåtts per 1 juli för GA:2, garage, med WIAB och för GA:3, gård och övernattningslägenhet, med JM Home AB. Avtalet för GA2, garage, ger en lägre kostnad för förvaltningen av garaget medan förvaltningsavtalet för GA:3, gård och övernattningslägenhet, är i paritet med det tidigare avtalet. För sopsugsanläggningen har ett separat serviceavtal med Envac tecknats fr o m juli, uppgående till ca 20,000/kr delägare och år.

### Testprojekt - digitala brandvarnare

2 av föreningens trapphus ingick i ett projekt, initierat av JM AB, för att digitalisera och modernisera sina fastigheter. Föreningen blev testpiloter för digitala brandvarnare, som installerades i lägenheterna. Försöket slog väl ut och uppskattades av våra medlemmar. Installation av brandvarnare i de övriga trapphusen, ett 30-tal lägenheter kvarstår, kommer att ske under 2019. Kostnaden beräknas till ca 50,000 kr för installation av de återstående brandvarnarna.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet är något lägre än föregående år, och beror främst på föreningens ökade driftkostnader under 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat.

I resultatet för år 2018 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 negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har betalat sluts katt avseende 2016 om 643 Kkr Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomförd åtgärd	Kkr
Digitala skärmar i trapphus, 1 st	27 Kkr

### Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> 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.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Färdigställande av underhållsplan för fastigheten	2019	50

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 030 000	121 995 000	135 585	-855 651	-1 029 117
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			148 050	-148 050	
Balanseras i ny räkning				-1 029 117	1 029 117
Årets resultat					-1 229 660
Belopp vid årets utgång	188 030 000	121 995 000	283 635	-2 032 818	-1 229 660

MS  
15 MF  
198

## Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, kr	5 881 349	5 855 923
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 229 660	-1 029 117
Soliditet, %	83,1	82,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm boarea, kr	710	710
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	62 039	62 566
Lån per kvm boarea, kr	10 379	10 657
Lån per kvm boarea och lokalarea, kr	10 200	10 473
Insats per kvm boarea, kr	52 351	52 351
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,42
Fastighetens belåningsgrad, %	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	-2 032 818
Årets resultat	-1 229 660
	<hr/>
	-3 262 478
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	148 050
I ny räkning överföres	-3 410 528
	<hr/>
	-3 262 478

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 881 349	5 855 923
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>5 881 349</u>	<u>5 855 923</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 805 936	-2 607 991
Övriga externa kostnader	4	-149 271	-125 230
Personalkostnader	5	-132 374	-117 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 132 007	-3 127 287
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-6 219 588</u>	<u>-5 978 473</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-338 239</b>	<b>-122 550</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-891 421	-906 568
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-891 421</u>	<u>-906 567</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 229 660</b>	<b>-1 029 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 229 660</b>	<b>-1 029 117</b>

MS  
LS  
KG  
MS

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	367 393 742	370 514 418
Inventarier och installationer	7	36 047	47 378
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>367 429 789</b>	<b>370 561 796</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>367 429 789</b>	<b>370 561 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		73 395	67 646
Övriga fordringar	8	10 827	69 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	523 359	423 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>607 581</b>	<b>560 836</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 451 379</b>	<b>1 954 924</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 058 960</b>	<b>2 515 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>369 488 749</b>	<b>373 077 556</b>

MS  
KG W  
KS AP  
00



## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		283 635	135 585
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>310 308 635</b>	<b>310 160 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 032 818	-855 651
Årets resultat		-1 229 660	-1 029 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 262 478</b>	<b>-1 884 768</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>307 046 157</b>	<b>308 275 817</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	59 812 500	61 462 500
Övriga skulder		101 689	59 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 914 189</b>	<b>61 522 189</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	1 650 000	1 650 000
Leverantörsskulder		120 828	64 348
Aktuell skatteskuld		187 900	727 940
Övriga skulder	11	9 179	18 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	560 496	818 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 528 403</b>	<b>3 279 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>369 488 749</b>	<b>373 077 556</b>

MS  
KS  
KG  
AA

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-338 239	-122 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 132 007	3 127 287
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-891 421	-906 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 902 347</b>	<b>2 098 170</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 749	-64 302
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-40 996	110 035
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	56 480	29 753
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-807 627	165 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 104 455</b>	<b>2 338 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-33 820
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-33 820</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna depositioner	42 000	59 689
Amortering långfristiga lån	-1 650 000	-1 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 608 000</b>	<b>-1 590 311</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-503 545</b>	<b>714 784</b>
Likvida medel vid årets början	1 954 924	1 240 140
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 451 379</b>	<b>1 954 924</b>

MS  
KG  
HP

## 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 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	4 205 568	4 203 800
	Årsavgifter, IT-kommunikation och TV	219 120	219 047
	Årsavgifter, varmvattenförbrukning	134 985	132 149
	Hysesintäkt lokaler	291 417	268 344
	Hysesintäkter, garage och p-platser	984 921	983 979
	Övriga intäkter	45 338	48 604
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 881 349</b>	<b>5 855 923</b>

MS  
KS  
MS  
KS

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Entremattor	34 740	33 254
	Parkeringstjänst	54 140	61 139
	Reparationer/underhåll	81 522	18 305
	Fastighetsel	134 447	115 092
	Uppvärmning	386 157	376 103
	Vatten	99 898	71 323
	Försäkringspremier	50 582	46 917
	Fastighetsskatt	93 950	93 950
	Gemensamhetsanläggning	158 085	133 058
	Tomträttsavgälder	1 213 276	1 213 276
	Teknisk förvaltning	210 521	165 676
	IT-kommunikation	215 757	215 097
	Övriga driftkostnader	72 861	64 801
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 805 936</b>	<b>2 607 991</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	90 821	84 830
	Revisionsarvode	33 159	27 435
	IT-tjänster	7 968	0
	Övriga externa kostnader	17 323	12 965
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>149 271</b>	<b>125 230</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	104 405	91 270
	Sociala avgifter	27 969	26 695
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>132 374</b>	<b>117 965</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "KS".



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	375 985 000	375 985 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 985 000	375 985 000
	Ingående avskrivningar	-5 470 582	-2 349 906
	Årets avskrivningar	-3 120 676	-3 120 676
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 591 258	-5 470 582
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>367 393 742</b>	<b>370 514 418</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	367 393 742	370 514 418
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>367 393 742</b>	<b>370 514 418</b>
	<i><b>Taxeringsvärdets fördelning</b></i>		
	Taxeringsvärde byggnad	141 800 000	141 800 000
	Taxeringsvärde mark	82 595 000	82 595 000
	Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	215 000 000	215 000 000
	Lokal	9 395 000	9 395 000
Not 7	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 654	22 834
	Försäljningar/utrangeringar	0	33 820
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 654</b>	<b>56 654</b>
	Ingående avskrivningar	-9 276	-2 665
	Årets avskrivningar	-11 331	-6 611
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 607</b>	<b>-9 276</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 047</b>	<b>47 378</b>
Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Fordran Entreprenören	0	67 661
	Övriga fordringar	10 827	1 775
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 827</b>	<b>69 436</b>

MS  
KS  
KG  
EF

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	31 865	27 709
	Tomträttsavgäld	303 319	303 319
	Upplupna årsavgifter, varmvatten	58 858	54 363
	Upplupen garagehyra	81 750	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 567	38 363
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>523 359</b>	<b>423 754</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	6 600 000	6 600 000
	Amortering efter 5 år	53 212 500	54 862 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>59 812 500</b>	<b>61 462 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-03-30	1,20	550 000	20 487 500
Stadshypotek	2020-03-30	1,36	550 000	20 487 500
Stadshypotek	2021-03-30	1,68	550 000	20 487 500
<b>Summa</b>			<b>1 650 000</b>	<b>61 462 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 650 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>59 812 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skuld avseende pantsättnings-/överlåtelseavgifter	0	15 231
	Övriga skulder	9 179	3 212
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>9 179</b>	<b>18 443</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror och avgifter	351 045	381 505
	Uppvärmning	50 623	55 735
	Fastighetsel	13 569	10 442
	Gemensamhetsanläggningar	24 624	231 394
	Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	89 573	70 117
	Övriga upplupna kostnader	31 062	69 626
	<b>Summa</b>	<b>560 496</b>	<b>818 819</b>

MS  
15  
JH KS  
BR

## NOTER

### Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Stockholm 2019-03-17

  
Karin Gustafsson

  
Marianne Fransson

  
Karin Stenbeck

  
Margareta Warman

  
Mats Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2019.

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 2018.

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 2018 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. 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.

- 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 2018 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.

*MR*

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 27 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor