

Årsredovisning 2021

BRF LADUVIKEN

769625-8289



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LADUVIKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 31 januari 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 8 juni 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 4 dec 2017.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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 2021 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.

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.

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 är även delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning. GA:4 kommer troligtvis att upphöra under 2022, då Stockholm Avfall AB tar över driften.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos TryggHansa.

Styrelsens sammansättning

Karin Gustafsson	Ordförande
Daniel Zakariasson	Ledamot
Margareta Warman	Ledamot
Marianne Fransson	Ledamot
Mats Ståhl	Suppleant
Åsa Magdalena Odemark	Suppleant
Malin E O Gilletmot	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Linn Areljung och Mats Ståhl som ledamöter och Anna Nyströmer avgick som suppleant.

Valberedning

Pentti Sipilä och Anna Nyströmer.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Andersson Auktoriserad revisor Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll/åtgärder

2021	Stamspolning
2021	Sedumtak
2021	Installation av laddstolpar
2021	Brytskydd på entrédörrar
2020	OVK & Radonmätning
2019	Installation av digitala brandvarnare
2019	Framtagande av underhållsplan
2018	Trapphusskärmar

Planerade underhåll/åtgärder

2022 Inga större underhåll/åtgärder planeras för 2022

Avtal med leverantörer

installation av laddstolpar i garaget	CACarge AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	JM@Home

Övrig verksamhetsinformation

I november/december installerades 5 st laddboxar i garaget , dvs. 10 st nya laddplatser för att bättre motsvara framtidens krav på elladdningar av bilar. Investeringen uppgick till 209,000 kr, varav vi estimerar att bidraget från Naturvårdverket uppgår till ca 100,000 kr.

Garaget har även utrustats med ett antal nya MC platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en förlust. Resultatet för 2021 är något bättre än resultatet för 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från avskrivningarna är kostnaden för tomträttsavgälden.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Exkluderar man avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Ett omlägg av ett lån hos Stadshypotek gjordes per 30/3-21 vilket innebar att räntan sjönk från 1,68% till 0,79%. Detta var det sista ingångna under 2015-2016 då slutfinansieringen av fastigheten ägde rum.

Amorteringar har fortsatt i samma takt som tidigare.

Den lägre räntan innebär att föreningen kan göra avsättningar till den yttre fonden i paritet med vad underhållsplan stipulerar.

Förändringar i avtal

Installationen av laddstolparna av CACarge innebär ett avtal som löper tillsvidare, då CACarge direkt debiterar elkostnaden för varje laddstolpe till garageplatsinnehavaren.

Då denna debitering för varje garageplatsinnehavare är en sk. IMD innebär detta även att föreningens moms och dess administration påverkas.

Övriga uppgifter

I slutet av 2020 genomfördes vår 5-årsbesiktning. Inga allvarliga fel konstaterades och besiktningen godkändes utan anmärkning. Alla fel är åtgärdade med undantag för sedumtakets skötsel och underhåll, som undantogs från denna besiktning.

Föreningen har varit starkt kritiska till skötsel och underhållet av taket, då varken byggbolaget eller förvaltaren har agerat i fallet. Föreningen såg sig då nödsakade att själva ta itu med översyn och kontroll av taket. Takfix AB anlätades för att en översyn och status på taket. Takets status var ok men gödsling och bevattning behövs årligen, beroende på vädret. Föreningen anser att ansvaret från byggbolagets sida vid överlämningen av fastigheten har varit undermålig och menar att en viss kompensation av föreningens kostnad om 55,000 för översyn och kontroll av taket bör ersättas av byggbolaget/förvaltaren.

Brandskyddsarbete

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska ägare av byggnader hålla utrustning för släckning av brand och vidta åtgärder som erfordras för att förebygga eller begränsa skador till följd av brand. Styrelsen har under året utfört ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Det innebär bl.a. bevakning att utrustning kontrolleras gällande rutiner, håller utrymningsvägar fria från rörliga föremål. Därutöver har styrelsen köpt brandsläckare både till källargångar och garage. En broschyr från MSB "Skydda dig mot brand hemma" har delats ut till samtliga bostadsrättsinnehavare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 118 055	5 882 369	5 826 826	5 881 349
Resultat efter fin. poster	-1 283 130	-1 291 793	-1 522 736	-1 229 660
Soliditet, %	84	84	83	83
Yttre fond	914 735	579 735	431 685	283 635
Taxeringsvärde	323 491 000	323 491 000	323 491 000	224 395 000
Bostadsyta, kvm	5 922	5 922	5 922	5 922
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	722	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 543	9 845	10 100	10 379
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	1,11	1,30	1,42
Belåningsgrad, %	15,78	16,14	16,40	16,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	188 030 000	-	-	188 030 000
Upplåtelseavgifter	121 995 000	-	-	121 995 000
Fond, yttre underhåll	579 735	-	335 000	914 735
Balanserat resultat	-5 081 314	-1 291 793	-335 000	-6 708 107
Årets resultat	-1 291 793	1 291 793	-1 290 630	-1 290 630
Eget kapital	304 231 628	0	-1 290 630	302 940 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 708 107
Årets resultat	-1 290 630
Totalt	<u>-7 998 737</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 004 536
Balanseras i ny räkning	-9 003 273
	<u>-7 998 737</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 118 055	5 865 583
Rörelseintäkter		65 239	16 787
Summa rörelseintäkter		6 183 294	5 882 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 439 033	-2 930 067
Övriga externa kostnader	7	-236 198	-296 099
Personalkostnader	8	-155 887	-147 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 161 794	-3 142 394
Summa rörelsekostnader		-6 992 912	-6 516 449
RÖRELSERESULTAT		-809 618	-634 080
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-481 012	-657 713
Summa finansiella poster		-481 012	-657 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 290 630	-1 291 793
ÅRETS RESULTAT		-1 290 630	-1 291 793

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	358 031 718	361 152 390
Maskiner, inventarier och installationer	11	269 894	120 609
Summa materiella anläggningstillgångar		358 301 612	361 272 999
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 301 612	361 272 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		122 416	107 822
Övriga fordringar	12	108 958	110 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	581 814	627 585
Summa kortfristiga fordringar		813 188	845 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 738 592	1 791 855
Summa kassa och bank		1 738 592	1 791 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 551 780	2 637 341
SUMMA TILLGÅNGAR		360 853 392	363 910 341

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		914 735	579 735
Summa bundet eget kapital		310 939 735	310 604 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 708 107	-5 081 314
Årets resultat		-1 290 630	-1 291 793
Summa fritt eget kapital		-7 998 737	-6 373 107
SUMMA EGET KAPITAL		302 940 998	304 231 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	36 575 000	37 812 500
Övriga långfristiga skulder		0	63 828
Summa långfristiga skulder		36 575 000	37 876 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		19 937 500	20 487 500
Leverantörsskulder		321 067	281 198
Skatteskulder		209 820	209 820
Övriga kortfristiga skulder		22 447	15 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	846 560	808 558
Summa kortfristiga skulder		21 337 394	21 802 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		360 853 392	363 910 340

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 791 855	1 615 157
Resultat efter finansiella poster	-1 290 630	-1 291 793
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 161 794	3 142 394
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 871 164	1 850 601
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 298	-335 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 010	261 664
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 988 472	1 776 757
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-190 407	-87 560
Kassaflöde från investeringar	-190 407	-87 560
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 851 328	-1 512 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 851 328	-1 512 500
Årets kassaflöde	-53 263	176 697
Likvida medel vid årets slut	1 738 592	1 791 855

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Laduviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, garage och p-platser	1 024 267	967 095
Hysesintäkter, lokaler	305 520	231 117
Årsavgifter, bostäder	4 373 892	4 275 550
Årsavgifter, bredband och TV	219 120	219 113
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	118 265	117 053
Övriga intäkter	142 230	72 442
Summa	6 183 294	5 882 369

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	76 262	27 183
Entrémattor	37 251	35 252
Fastighetsskötsel	267 324	223 389
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	145 910
Summa	380 837	431 734

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparation och underhåll, bostäder	8 554	24 919
Reparation och underhåll, gemensamma ytor	66 668	12 641
Reparation och underhåll, hissar	104 109	0
Reparation och underhåll, installationer	190 499	30 846
Reparation och underhåll, lokaler	3 162	0
Summa	372 991	68 406

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	192 741	119 347
Sophämtning	3 862	0
Uppvärmning	436 993	386 941
Vatten	127 949	105 186
Summa	761 545	611 473

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband och TV	215 863	216 256
Fastighetsförsäkringar	72 562	61 932
Fastighetsskatt	104 910	104 910
Gemensamhetsanläggning	305 687	210 741
Tomträttsavgälder	1 213 276	1 213 276
Övrigt	11 362	11 340
Summa	1 923 660	1 818 454

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	114 371	112 478
Förbrukningsmaterial	38 794	7 551
Revisionsarvoden	34 325	26 005
Övriga förvaltningskostnader	48 707	150 064
Summa	236 198	296 099

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	36 887	30 097
Styrelsearvoden	119 000	117 792
Summa	155 887	147 889

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	480 421	656 267
Övriga räntekostnader	591	1 446
Summa	481 012	657 713

Not 10, Byggnad och tomträtt	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	375 985 000	375 985 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>375 985 000</u>	<u>375 985 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14 832 610	-11 711 934
Årets avskrivning	-3 120 672	-3 120 676
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 953 282</u>	<u>-14 832 610</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>358 031 718</u></u>	<u><u>361 152 390</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 400 000	180 400 000
Taxeringsvärde mark	143 091 000	143 091 000
Summa	323 491 000	323 491 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	175 149	87 589
Inköp	190 407	87 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>365 556</u>	<u>175 149</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 540	-32 822
Avskrivningar	-41 122	-21 718
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-95 662</u>	<u>-54 540</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>269 894</u></u>	<u><u>120 609</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	106 578	107 879
Övriga fordringar	2 380	2 200
Summa	108 958	110 079

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband och TV	18 023	0
Försäkringspremier	44 428	40 828
Förutbetald amortering och ränta	0	174 109
Förvaltning	27 156	0
Tomträtt	303 319	303 319
Varmvatten	43 594	47 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 294	61 816
Summa	581 814	627 585

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-03-16	0,74 %	18 837 500	19 387 500
Nordea	2024-03-20	0,75 %	18 837 500	19 525 000
Handelsbanken Stadshypotek	2026-03-30	0,79 %	18 837 500	19 387 500
Summa			56 512 500	58 300 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>19 937 500</i>	<i>20 487 500</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden och sociala avgifter	133 000	117 250
El	33 617	12 373
Förutbetalda avgifter/hyror	496 695	505 405
Revision	27 500	0
Uppvärmning	62 397	48 620
Utgiftsräntor	1 150	37 810
Vatten	37 922	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 279	87 100
Summa	846 560	808 558

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
Summa	66 000 000	66 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Karin Gustafsson
Ordförande

Daniel Zakariasson
Ledamot

Margareta Warman
Ledamot

Marianne Fransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF LADUVIKEN 769625-8289 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN GUSTAFSSON

Karin Gustafsson

2022-05-10 14:06:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Zakariasson

Daniel Zakariasson

2022-05-10 14:07:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margareta Warman

Margareta Warman

2022-05-10 15:21:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE FRANSSON

Marianne Fransson

2022-05-10 12:51:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-10 20:12:28 UTC

Datum

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 2021.

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 2021 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 2021 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 vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Per Andersson

Auktoriserad revisor

2022-05-10 20:13:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post