

Årsredovisning 2022

Brf Laduviken

769625-8289



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LADUVIKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommer 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 5 november 2020.

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 2022 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 en sopsugsanläggning. Det är Stockholm Vatten och Avfall som har tagit över ansvaret för driften av sopsugsanläggningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos TryggHansa.

Styrelsens sammansättning

Karin Gustafsson	Ordförande
Daniel Zakariasson	Ledamot
Andreas Hober	Ledamot
Marianne Fransson	Ledamot
Eva Reman	Ledamot
Margareta Warman	Suppleant
Malin E O Gilletmot	Suppleant
Erik Ambrén	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Margareta Warman som ledamot och Magdalena Odemark och Mats Ståhl avgick som suppleanter.

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 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll/åtgärder

2022 Fuktmätning av alla lägenheter
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

2023 OVK besiktning
2023 Installation porttelefon
2023 Byte till ledlampor - källaren

Avtal med leverantörer

Hissavtal	Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	JM@Home

Övrig verksamhetsinformation

Mot bakgrund av hur energikostnaderna snabbt har stigit i höjden, har systematiska genomgångar och kartläggning av föreningens elanvändning gjorts från trapphusen till värmeväxlarnas ingående lufttemperaturer. Översyn och byte av lampor till mindre energikrävande ledlampor har inletts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är något lägre än resultatet för 2021.

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

Fr.o.m. 2023-04-01 och 10 år framåt gäller ett nytecknat tilläggsavtal med Stockholms kommun. Den årliga avgälden har bestämts till 1 527 000 kr av kommunens exploateringsnämnd, en höjning av avgälden med 314 000 kr, motsvarande 26%. Kommunfullmäktige har dock beslutat om en särskild nedsättning. Enligt beslutet ska höjningen av avgälden göras stegvis under perioden 2023-04-01 - 2027-03-31. Avgälden perioden 2023-04-01 - 2024-03-31 uppgår till 40 % av höjningen eller till 1 338 000 kr, vilket innebär en kostnadsökning om 10% för föreningen.

I resultatet för år 2022 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 positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Inga omlägg av lån under 2023 utan först 2024 ska två lån hos SBAB respektive Nordea läggas om. Då dessa lån upphandlades under 2021, då räntorna fortsatt var relativt låga, kunde föreningen fortsätta med sin strategi att amortera ner låneskulden. Totalt sett har föreningen amorterat drygt 10 miljoner samtidigt som avsättning till yttre fonden görs i paritet med nuvarande underhållsplan.

Föreningen har en god likviditet. Det låga ränteläget har medfört att placeringar av överskottslikviditeten inte har varit attraktiva men under 2022 beslöt styrelsen att placera 1,000,000 kronor hos SBAB som en kort placering bunden i 1 år. Förfall av den korta placeringen sker 2023-04-25.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett nytt serviceavtal med Hissen AB trots att avtalet med Kone AB ännu inte förfallit, då föreningen inte varit nöjd med Kones service. Kone AB sköter tillsvidare de obligatoriska besiktningsskontrollerna fram till avtalets slut per dec 2023. Hissen AB ombesörjer löpande service och skötsel av inträffade fel på hissarna.

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.

Under året har en kontroll av befintliga brandsläckare utförts. Uppföljning av Safelands (numera Tryva) installerade brandvarnare har stramats åt och sköts nu regelbundet av utsedd ledamot om batterier behöver bytas ut, då medlem genast informeras om batteribyte.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 170 222	6 118 055	5 882 369	5 826 826
Resultat efter fin. poster	-1 450 541	-1 290 630	-1 291 793	-1 522 736
Soliditet, %	84	84	84	83
Yttre fond	1 909 033	914 735	579 735	431 685
Taxeringsvärde	391 539 000	323 491 000	323 491 000	323 491 000
Bostadsyta, kvm	5 922	5 922	5 922	5 922
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	739	722	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 264	9 543	9 845	10 100
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,84	1,11	1,30
Belåningsgrad, %	15,46	15,78	16,14	16,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	188 030 000	-	-	188 030 000
Upplåtelseavgifter	121 995 000	-	-	121 995 000
Fond, yttre underhåll	914 735	-	1 004 536	1 919 271
Balanserat resultat	-6 708 107	-1 290 630	-1 004 536	-9 003 273
Årets resultat	-1 290 630	1 290 630	-1 450 541	-1 450 541
Eget kapital	302 940 998	0	-1 450 541	301 490 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 003 273
Årets resultat	-1 450 541
Totalt	<u>-10 453 814</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	818 414
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 119
Balanseras i ny räkning	-11 214 109
	<u>-10 453 814</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 170 222	6 118 055
Övriga rörelseintäkter		25 941	65 239
Summa rörelseintäkter		6 196 163	6 183 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 634 748	-3 439 033
Övriga externa kostnader	7	-197 112	-236 198
Personalkostnader	8	-153 194	-155 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 173 628	-3 161 794
Summa rörelsekostnader		-7 158 681	-6 992 912
RÖRELSERESULTAT		-962 519	-809 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-488 105	-481 012
Summa finansiella poster		-488 023	-481 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 450 541	-1 290 630
ÅRETS RESULTAT		-1 450 541	-1 290 630

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	10	354 911 046	358 031 718
Maskiner och inventarier	11	216 938	269 894
Summa materiella anläggningstillgångar		355 127 984	358 301 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 127 984	358 301 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		99 165	122 416
Övriga fordringar	12	108 796	108 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	489 351	581 814
Summa kortfristiga fordringar		697 312	813 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 862 119	1 738 592
Summa kassa och bank		1 862 119	1 738 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 559 431	2 551 780
SUMMA TILLGÅNGAR		357 687 415	360 853 392

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		1 919 271	914 735
Summa bundet eget kapital		311 944 271	310 939 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 003 273	-6 708 107
Årets resultat		-1 450 541	-1 290 630
Summa fritt eget kapital		-10 453 814	-7 998 737
SUMMA EGET KAPITAL		301 490 457	302 940 998
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	53 212 500	36 575 000
Summa långfristiga skulder		53 212 500	36 575 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 650 000	19 937 500
Leverantörsskulder		217 498	321 067
Skatteskulder		220 300	209 820
Övriga kortfristiga skulder		20 729	22 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	875 931	846 560
Summa kortfristiga skulder		2 984 458	21 337 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 687 415	360 853 392

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 738 592	1 791 855
Resultat efter finansiella poster	-1 450 541	-1 290 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 173 628	3 161 794
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 723 087	1 871 164
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	115 876	32 298
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 436	85 010
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 773 527	1 988 472
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-190 407
Kassaflöde från investeringar	0	-190 407
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 650 000	-1 851 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 650 000	-1 851 328
Årets kassaflöde	123 527	-53 263
Likvida medel vid årets slut	1 862 119	1 738 592

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 och tomträtt	0,83 %
Installationer	10-33,33 %

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	2022	2021
Hysesintäkter, garage och p-platser	1 034 900	1 024 267
Hysesintäkter, lokaler	319 168	305 520
Årsavgifter varmvattenförbrukning	128 324	118 265
Årsavgifter, bostäder	4 373 892	4 373 892
Årsavgifter, bredband och TV	219 120	219 120
Övriga intäkter	120 759	142 230
Summa	6 196 163	6 183 294

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	66 173	76 262
Entrémattor	38 781	37 251
Fastighetsskötsel	270 312	267 324
Snöskottning	28 309	0
Summa	403 575	380 837

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	57 824	0
Reparation och underhåll, bostäder	20 576	8 554
Reparation och underhåll, gemensamma ytor	109 818	66 668
Reparation och underhåll, hissar	149 892	104 109
Reparation och underhåll, installationer	142 229	190 499
Reparation och underhåll, lokaler	0	3 162
Summa	480 339	372 991

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	279 105	192 741
Sophämtning	636	3 862
Uppvärmning	414 949	436 993
Vatten	133 742	127 949
Summa	828 432	761 545

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband och TV	216 811	215 863
Fastighetsförsäkringar	78 065	72 562
Fastighetsskatt	115 390	104 910
Gemensamhetsanläggning	263 026	305 687
Självrisker	24 100	0
Tomträttsavgälder	1 213 276	1 213 276
Övrigt	11 734	11 362
Summa	1 922 402	1 923 660

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	113 121	114 371
Förbrukningsmaterial	4 156	38 794
Revisionsarvoden	34 405	34 325
Övriga förvaltningskostnader	45 429	48 707
Summa	197 112	236 198

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	30 195	36 887
Styrelsearvoden	122 999	119 000
Summa	153 194	155 887

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	487 590	480 421
Övriga räntekostnader	515	591
Summa	488 105	481 012

Not 10, Byggnad och tomträtt	2022-12-31	2021-12-31
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	-17 953 282	-14 832 610
Årets avskrivning	-3 120 672	-3 120 672
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-21 073 954</u>	<u>-17 953 282</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>354 911 046</u></u>	<u><u>358 031 718</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	213 200 000	180 400 000
Taxeringsvärde mark	178 339 000	143 091 000
Summa	391 539 000	323 491 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	365 556	175 149
Inköp	0	190 407
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>365 556</u>	<u>365 556</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-95 662	-54 540
Avskrivningar	-52 956	-41 122
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-148 618</u>	<u>-95 662</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>216 938</u></u>	<u><u>269 894</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	106 380	106 578
Övriga fordringar	2 416	2 380
Summa	108 796	108 958

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband och TV	18 433	18 023
Försäkringspremier	47 092	44 428
Förvaltning	28 025	27 156
Tomträtt	303 319	303 319
Varmvatten	67 730	43 594
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 752	145 294
Summa	489 351	581 814

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2024-02-12	1,17 %	18 287 500	18 837 500
Nordea	2024-03-20	0,75 %	18 287 500	18 837 500
Handelsbanken Stadshypotek	2026-03-30	0,79 %	18 287 500	18 837 500
Summa			54 862 500	56 512 500

Varav kortfristig del

1 650 000

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden och sociala avgifter	145 000	133 000
El	47 346	33 617
Förutbetalda avgifter/hyror	532 220	496 695
Revision	34 500	27 500
Uppvärmning	55 253	62 397
Utgiftsräntor	0	1 150
Vatten	43 132	37 922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 480	54 279
Summa	875 931	846 560

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
Summa	66 000 000	66 000 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Karin Gustafsson
Ordförande

Daniel Zakariasson
Ledamot

Eva Reman
Ledamot

Marianne Fransson
Ledamot

Andreas Hober
Ledamot

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

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Laduviken, årsredovisning 2022




Unikt dokument-id:

5a0f587d-74b3-44de-b1c1-e2f33efa3757

Dokumentets fingeravtryck:

464953f1cb73a2adec3f5a88d77841a117516450ce2631da8a856e81ec7238df1928fe6b4e0d1406c2fe93
a00224e9d1798992f97e058a5613cbbacc4a123700

Undertecknare

 <p>Marianne Fransson E-post: marianne@familjenfransson.com Enhet: Safari 16.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 81.232.37.59</p>	<p>Undertecknad med BankID: MARIANNE FRANSSON (19520709****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-24 09:00:00 UTC</p> 
 <p>Karin Gustafsson E-post: fam.guson@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on SAMSUNG SM-G960F Android 10 (smartphone) IP nummer: 84.216.156.33</p>	<p>Undertecknad med BankID: KARIN GUSTAFSSON (19530716****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-24 11:00:00 UTC</p> 
 <p>Eva Reman E-post: eva.reman1@gmail.com Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 84.217.99.182</p>	<p>Undertecknad med BankID: EVA KRISTINA REMAN (19600216****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-24 11:00:00 UTC</p> 
 <p>Andreas Hober E-post: andreas.hober@gmail.com Enhet: Safari 16.3 on iPhone iOS 16.3.1 (smartphone) IP nummer: 83.226.178.79</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANDREAS HOBER (19920221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-24 19:00:00 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Daniel Zakariasson

E-post: dzakariasson@gmail.com
Enhet: Edge 113.0.1774.50 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 84.17.219.96

Undertecknad med BankID: Daniel
Zakariasson (19750329****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-25 09:00:00 UTC



Per Andersson

E-post: per.andersson@pwc.com
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 62.119.64.252

Undertecknad med BankID: PER ARNE
IVAR ANDERSSON (19680831****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-25 09:00:00 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-25 09:00:00 UTC



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 2022.

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 2022 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 2022 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

2023-05-25 09:54:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post