

Årsredovisning 2024

Brf Laduviken

769625-8289



 ByVZdwXWex-SJ-VWuPeWlx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Laduviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Föreningen förvärvade den 24 september 2015 fastigheten Tyresta 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hårdvallsgatan.

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 samt 4 st MC-platser. Garageytan uppgår till 1 300kvm.

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	2026-12-01
Rustys	2030-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Fastigheten är försäkrad hos IF skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Tyresta 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. 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.

Styrelsens sammansättning

Margareta Warman	Ordförande
Henrik Schultz	styrelsesuppleant
Lena Johanna Maria Viola Falkenmark	styrelsesuppleant
Olof Oscar Wilhelm Bartling	styrelsesuppleant
Pentti Juhani Sipilä	styrelsesuppleant
Eva Reman	Styrelseledamot
Andreas Hober	Styrelseledamot
Christine Bianchi	Styrelseledamot
Victor Fladvad	Styrelseledamot

Valberedning

Marianne Fransson
Anna Nyströmer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av varmvattenmätare och installation av kallvattenmätare
- 2023** ● OVK
Installation av porttelefon
Installation av ytterligare 3 laddboxar
- 2021** ● Stamspolning,
Brytskydd på entrédörrar
Sedumtak
Installation av laddboxar

Avtal med leverantörer

Bredbandsanslutning och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Installation av laddstolpar i garaget	CA Charge AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	JM@Home

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). Föreningens andel är 50%

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. Föreningens andel är 38.18%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes med 8% under 2024 men de är oförändrade för 2025. Föreningen amorterade 1 375 tkr på fastighetens lån.

Förändringar i avtal

Under året slöts ett nytt avtal med JM för teknisk förvaltning. Separata avtal upprättades för hämtning av avfall i miljörummet och städning av gemensamma utrymment. Ett nytt avtal upprättades med Brunata AB för mätning av både varm- och kallvattenförbrukning för att möjliggöra för individuell debitering av bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 640kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av kall- och varmvatten.

För andrahandsuthyrning debiteras 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 087 248	6 609 230	6 170 222	6 118 055
Resultat efter fin. poster	-1 419 867	-859 407	-1 450 541	-1 290 630
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	3 497 980	2 679 566	1 919 271	914 735
Taxeringsvärde	391 539 000	391 539 000	391 539 000	323 491 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	854	792	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	75,6	75,7	76,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 753	8 986	9 264	9 543
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 076	7 264	7 489	7 714
Sparande per kvm totalyta, kr	250	316	243	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	28	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	59	57	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	109	113	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	0,91	0,88	0,84
Räntekänslighet (%)	9,51	10,52	11,69	12,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 177 976 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 731 564 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 beslutat att införa debitering av medlemmarna för individuell kallvattenförbrukning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	188 030 000	-	-	188 030 000
Upplåtelseavgifter	121 995 000	-	-	121 995 000
Fond, yttre underhåll	2 679 566	-	818 414	3 497 980
Balanserat resultat	-11 214 109	-859 407	-818 414	-12 891 930
Årets resultat	-859 407	859 407	-1 419 867	-1 419 867
Eget kapital	300 631 050	0	-1 419 867	299 211 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 891 930
Årets resultat	-1 419 867
Totalt	-14 311 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	818 414
Att från yttre fond i anspråk ta	-68 526
Balanseras i ny räkning	-15 061 685
	-14 311 797

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 087 248	6 609 230
Övriga rörelseintäkter	3	6 967	79 190
Summa rörelseintäkter		7 094 215	6 688 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 558 663	-3 518 279
Övriga externa kostnader	8	-218 595	-217 313
Personalkostnader	9	-165 526	-159 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 180 061	-3 175 545
Summa rörelsekostnader		-7 122 845	-7 070 417
RÖRELSERESULTAT		-28 630	-381 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 699	12 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 458 936	-490 302
Summa finansiella poster		-1 391 237	-477 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 419 867	-859 407
ÅRETS RESULTAT		-1 419 867	-859 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	348 669 702	351 790 374
Maskiner och inventarier	12	202 042	188 581
Pågående projekt		0	76 351
Summa materiella anläggningstillgångar		348 871 744	352 055 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		348 871 744	352 055 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 393	83 679
Övriga fordringar	13	126 438	54 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	577 836	535 016
Summa kortfristiga fordringar		804 667	673 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 767 049	2 523 011
Summa kassa och bank		2 767 049	2 523 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 571 716	3 196 638
SUMMA TILLGÅNGAR		352 443 460	355 251 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		310 025 000	310 025 000
Fond för yttre underhåll		3 497 980	2 679 566
Summa bundet eget kapital		313 522 980	312 704 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 891 930	-11 214 109
Årets resultat		-1 419 867	-859 407
Summa fritt eget kapital		-14 311 797	-12 073 516
SUMMA EGET KAPITAL		299 211 183	300 631 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 100 000	17 187 500
Summa långfristiga skulder		34 100 000	17 187 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 737 500	36 025 000
Leverantörsskulder		211 966	266 905
Skatteskulder		230 780	230 780
Övriga kortfristiga skulder		31 184	1 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	920 847	908 904
Summa kortfristiga skulder		19 132 277	37 433 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 443 460	355 251 943

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-28 630	-381 997
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 180 061	3 175 545
	3 151 431	2 793 548
Erhållen ränta	41 515	12 892
Erlagd ränta	-1 440 775	-490 302
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 752 171	2 316 138
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 856	23 685
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 778	73 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 615 537	2 413 758
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3 501	-102 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 501	-102 867
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 375 000	-1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 375 000	-1 650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 038	660 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 523 011	1 862 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 767 049	2 523 011

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 33,33 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 054 652	4 679 952
Hysesintäkter, lokaler	370 488	349 982
Hysesintäkter, p-platser	1 177 816	1 114 546
Övriga intäkter	105 732	92 728
Bredband och TV	219 120	219 120
Vatten	159 440	152 902
Summa	7 087 248	6 609 230

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	6 967	30 617
Elstöd	0	48 573
Summa	6 967	79 190

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	0	10 620
Besiktning och service	173 970	187 636
Städning	43 480	0
Fastighetsskötsel	214 086	280 280
Snöskottning	4 934	19 805
Entrémattor	38 384	44 297
Summa	474 854	542 638

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparation och underhåll, bostäder	313	55 754
Reparation och underhåll, gemensamma utrymmen	8 617	10 876
Reparation och underhåll, installationer	120 083	25 531
Reparation och underhåll, hissar	26 904	108 640
Försäkringsskador	64 300	0
Reparationer	3 738	0
Planerat underhåll, installationer	68 526	0
Summa	292 481	200 801

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	199 325	207 435
Uppvärmning	452 186	433 151
Vatten	186 760	157 159
Sophämtning	46 800	620
Summa	885 071	798 365

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 277	82 644
Tomträttsavgälder	1 374 000	1 306 819
Övrigt	11 106	10 500
Bredband och TV	218 025	218 609
Fastighetsskatt	115 390	115 390
Gemensamhetsanläggning	112 459	242 513
Summa	1 906 257	1 976 475

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 408	21 539
Övriga förvaltningskostnader	48 472	42 735
Juridiska kostnader	0	5 605
Revisionsarvoden	28 028	28 152
Ekonomisk förvaltning	130 687	119 282
Summa	218 595	217 313

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	131 248	131 250
Sociala avgifter	34 278	28 031
Summa	165 526	159 281

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 454 207	490 002
Övriga räntekostnader	4 729	300
Summa	1 458 936	490 302

NOT 11, BYGGNAD

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	375 985 000	375 985 000

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	375 985 000	375 985 000
---	--------------------	--------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-24 194 626	-21 073 954
----------	-------------	-------------

Årets avskrivning	-3 120 672	-3 120 672
-------------------	------------	------------

Utgående ackumulerad avskrivning	-27 315 298	-24 194 626
---	--------------------	--------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

348 669 702	351 790 374
--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	213 200 000	213 200 000
------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark	178 339 000	178 339 000
---------------------	-------------	-------------

Summa	391 539 000	391 539 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	392 072	365 556
----------	---------	---------

Inköp	72 850	26 516
-------	--------	--------

Utgående anskaffningsvärde	464 922	392 072
-----------------------------------	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-203 491	-148 618
----------	----------	----------

Avskrivningar	-59 389	-54 873
---------------	---------	---------

Utgående avskrivning	-262 880	-203 491
-----------------------------	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

202 042	188 581
----------------	----------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	123 512	53 559

Övriga fordringar	2 926	1 373
-------------------	-------	-------

Summa	126 438	54 932
--------------	----------------	---------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 319	50 202
Försäkringspremier	35 641	50 008
Bredband och TV	18 151	18 147
Tomträtt	346 500	334 500
Förvaltning	29 586	28 639
Vatten	28 455	53 520
Inkomsträntor	26 184	0
Summa	577 836	535 016

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-02-12	3,47 %	17 462 500	17 737 500
Nordea	2025-03-20	3,17 %	17 187 500	17 737 500
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	0,79 %	17 187 500	17 737 500
Summa			51 837 500	53 212 500
Varav kortfristig del			17 737 500	36 025 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 962 500 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 087	22 589
Städning	7 247	0
El	21 506	23 776
Uppvärmning	55 583	60 776
Beräknat revisionsarvode	34 500	34 500
Utgiftsräntor	18 161	0
Vatten	64 486	50 062
Arvoden och sociala avgifter	145 000	145 000
Förutbetalda avgifter/hyror	561 277	572 201
Summa	920 847	908 904

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen gjorde en extra amortering om 275 tkr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Hober
Styrelseledamot

Christine Bianchi
Styrelseledamot

Eva Reman
Styrelseledamot

Margareta Warman
Ordförande

Victor Fladvad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 12:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2025 08:34

DOCUMENT ID:

SJ-VWuPeWlx

ENVELOPE ID:

ByVZdwxWex-SJ-VWuPeWlx

DOCUMENT NAME:

Brf Laduviken, 769625-8289 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINE BIANCHI christineb.1720@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 12:06 13.05.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.135.21
2. Margareta Warman margareta.warman@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:05 13.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.147.66
3. ANDREAS HOBER andreas.hober@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 16:57 13.05.2025 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.138.154
4. Eva Kristina Reman eva.reman1@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 22:07 13.05.2025 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.99.182
5. VICTOR FLADVAD victor.fladvad@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 22:44 13.05.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	14.05.2025 12:51 14.05.2025 07:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Laduviken, org.nr. 769625-8289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laduviken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Laduviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 12:50

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.05.2025 08:34

DOCUMENT ID:

S1XEB_wx-xe

ENVELOPE ID:

SJx4-ODgWle-S1XEB_wx-xe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Laduviken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	14.05.2025 12:50	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.05.2025 12:49	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed