

Brf Lavetten 11
Org nr 702001-2725

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- verksamhetsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Verksamhetsberättelse 2009

BRF Lavetten 11

Styrelsen sammansättning

Perioden 2009-01-01 till 2010 03-31

Inge Josephson, ordförande
Magda Wasston ledamot
Edvard Smith, ledamot
Dan Tavares, ledamot
Peter Nilsson, ledamot
Johan Frostegård,
Jessica Liedberg, suppleant
Richard Murray, suppleant

Revisorer och valberedning

Föreningens externa revisor för granskning av årets verksamhet är Ove Olsson, BDO Nordic AB. Internrevisor är Hans Netré och Henrik Widén är revisorssuppleant.

Valberedning inför 2010 års ordinarie stämma är Bengt-Göran Bergstrand, Åsa Murray Raquel Marin Rivas och Ulf Hannerz.

Stämmor och möten

Den ordinarie stämman genomfördes 26 mars 2009. En extra stämma om förslaget till stadgeändring angående avgifterna genomfördes 22 september 2009. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden en gång per månad. Inom styrelsen har dessutom löpande kontakt skett framför allt genom e-post, ofta flera gånger per vecka. Beslutsprotokoll har anslagits i portarna efter varje styrelsesammanträde. En traditionell städdag med tillgång till container arrangerades under våren.

Underhåll och fastighetsskötsel

Sammanlagda kostnaden för löpande underhåll och fastighetsskötsel blev 69 494 kr.

Föreningens ekonomi

Årets resultat 166 714 kr.

Årets investeringar, totalt 2 048 183 Kr fördelat enligt:

- Återställning gårdsfasad till sekelskiftes stil inklusive plåtarbeten = 1 434 634 kr.
- Ombyggnad (3:as trapphus, schakt för hissmotvikt och ventilation) = 366 202 kr
- Nybyggnad av altan till lägenhet nr 43 har hittills kostat 232 413 kr
Vindsombyggnaden från 1998 finns inte bokfört som investeringar. Efter rivning, formell utrangering och återuppbyggnad i helt ny konstruktion har det bokförts som nybyggnation. Avslutas 2010.
- Inventarier, gårdsmöbler = 14 934 kr

Avskrivningar

Avskrivningskostnaderna har ökat med 34 672 kr på grund av årets investeringar men kommer att belasta resultaträkningen först bokföringsåret 2010. På grund av kortare nyttjande tid än ett år är det endast 3 111 kr som har bokförts.

Lån och likviditet

Föreningen hade mycket god likviditet när årets byggprojekt startades. Vi har investerat 2 048 183 kr men behövde bara låna 1 000 000 kr för att upprätthålla behövlig likviditet. Övrigt se not 9.

Lånet på 1 000 000 kr löper på 90 dagar med 1,34 % ränta.

Avgifter

Avgifterna sänktes med 5 % från och med 1:a kvartalet 2009. Avgifterna sänktes ytterligare 10,14 % för 2010. Samtidigt korrigerades avgifterna enligt stämmobeslut så att de stämmer med föreningens stadgar.

Budget 2010 och ekonomisk modell

Enligt budget kommer föreningen att göra en liten vinst även 2010. Enligt föreningens ekonomiska modell som har antagits 2009 (se tillägg i stadgarna) ska vi årligen budgetera 200 000 kr förlust. Styrelsen har valt att avvakta med ytterligare avgiftssänkning dels p g a förväntade räntehöjningar och dels p g a att det saknas beslut om 2010 års byggaktiviteter.

Fönstren i 3:ans trapphus kommer att renoveras. Enligt preliminära planer kan vi avsluta ventilationsåtgärderna även mot gatan.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	166 714
Balanserat resultat	1 072 381
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 239 095

Föreningens sparanden i år är avskrivningarna + årets resultat = 502 931 kr.

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att vinst/förlust balanseras i en ny räkning.

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Intäkter	2	2 169 819	2 228 208
Summa nettoomsättning		2 169 819	2 228 208
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-1 108 933	-985 205
Fastighetsskatt		-95 358	-98 900
Övriga externa kostnader		-144 724	-106 841
Personalkostnader	4	<u>-105 130</u>	<u>-92 000</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 454 145	-1 282 946
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-336 217	-333 106
Resultat före finansiella poster		379 457	612 156
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		712	25 286
Räntebidrag		12 827	17 181
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-226 083	-394 541
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-20</u>	<u>0</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-212 564	-352 074
Resultat efter finansiella poster		166 893	260 082
Statlig skatt		<u>-179</u>	<u>-2 554</u>
Årets resultat		<u>166 714</u>	<u>257 528</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	20 214 594	18 481 415
Inventarier	5	<u>277 226</u>	<u>298 433</u>
		<u>20 491 820</u>	<u>18 779 848</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 491 820</u>	<u>18 779 848</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 624	2 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>15 965</u>	<u>18 349</u>
		<u>18 589</u>	<u>20 754</u>
Kassa och bank		<u>523 003</u>	<u>859 175</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>541 592</u>	<u>879 929</u>
Summa tillgångar		<u>21 033 412</u>	<u>19 659 777</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		7 406 800	7 406 800
Upplåtelseavgift		2 193 200	2 193 200
Underhållsfond		<u>127 486</u>	<u>127 486</u>
		<u>9 727 486</u>	<u>9 727 486</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 072 381	814 853
Årets vinst		<u>166 714</u>	<u>257 528</u>
Summa eget kapital		<u>10 966 581</u>	<u>10 799 867</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>9 157 500</u>	<u>8 157 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>9 157 500</u>	<u>8 157 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		218 552	46 984
Skatteskulder		-5 814	-2 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>696 593</u>	<u>657 968</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Summa kortfristiga skulder		<u>909 331</u>	<u>702 410</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 033 412</u>	<u>19 659 777</u>
Ställda säkerheter		9 657 500	7 100 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Lavetten 11:as årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. De tillämpade principerna är förändrade i jämförelse med föregående år avseende den yttre underhållsfonden enligt nya stadgar. Man behöver inte längre fatta beslut om omförelse till den yttre underhållsfonden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5%
Stamreovering	2,5%
Elreovering	2,5%
Fönsterreovering	5%
Ombyggnad	0,5%
Bastu	6,6%
Undercentral	5%
Inventarier	10%, 20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hyror	606 608	575 021
Årsavgifter	1 558 020	1 640 028
Vatten	4 800	4 800
Skattereduktion	400	400
Övriga intäkter	0	1 921
Överlåtelseavgift	0	6 038
Kronutj	-9	0
Summa	<u>2 169 819</u>	<u>2 228 208</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetskötsel	30 061	31 307
Snöröjning	30 799	0
Städ	71 018	68 538
Hissbesiktning	0	3 600
Övriga fastighetskostnader	65 304	46 494
Reparationer	39 443	22 396
Energideklaration	6 250	0
Serviceavtal	13 022	0
Reparation hissar	24 677	20 729
El	71 040	72 783
Fjärrvärme	524 314	455 848
Vatten och salt	72 732	80 841
Sophämtning	95 616	95 813
Fastighetsförsäkring	48 428	70 782
Kabel-tv	5 776	5 776
Hissavtal	<u>10 453</u>	<u>10 298</u>
Summa	<u>1 108 933</u>	<u>985 205</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvode	80 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	<u>25 130</u>	<u>22 000</u>
Summa	<u>105 130</u>	<u>92 000</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	331 592	143 184
Utrangering	0	-143 184
Årets inköp	<u>14 939</u>	<u>331 592</u>
Utgående anskaffningsvärde	346 531	331 592
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 159	0
Årets avskrivningar	<u>-36 146</u>	<u>-33 159</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 305	-33 159
Utgående restvärde enligt plan	<u>277 226</u>	<u>298 433</u>
Totalt utgående restvärde	277 226	298 433

Den detaljerade listan över inventarierna omfattar endast initiala uppgifter.

	Anskaffnings år	Anskaffnings värde	Avskrivnings tid	Årlig avskrivning
W465H/LE tvättm.B 1	2008	36 081	10	3 608
W465H/LE tvättm.B 2	2008	36 081	10	3 608
T4250 Torktumlare GR	2008	30 825	10	3 083
TS4121 Torkskåp 1	2008	18 491	10	1 849
TS4121 Torkskåp 2	2008	18 491	10	1 849
Hemtagningskostnader värmeåterv. aggregat	2008	84 806	10	8 481
Miele 850 strykmaskin	2008	11 909	10	1 191
våtsug	2008	4 500	5	900
inredning kanonrum	2008	28 408	10	2 840
Trädgårdsmöbel	2009	14 939	5	2 988
Summa		346 531		36 597

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 105 000	2 105 000
Utgående anskaffningsvärden	2 105 000	2 105 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-456 275	-445 750
Årets avskrivningar	<u>-10 525</u>	<u>-10 525</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-466 800	-456 275
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 638 200</u>	<u>1 648 725</u>
<u>Bastu</u>		
Ingående anskaffningsvärde	48 593	48 593
Utgående anskaffningsvärde	48 593	48 593
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 680	-19 440
Årets avskrivningar	<u>-3 240</u>	<u>-3 240</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 920	-22 680
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 673</u>	<u>25 913</u>
<u>Undercentral</u>		
Ingående anskaffningsvärde	198 125	198 125
Utgående anskaffningsvärde	198 125	198 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 342	-59 436
Årets avskrivningar	<u>-9 906</u>	<u>-9 906</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 248	-69 342
Utgående restvärde enligt plan	<u>118 877</u>	<u>128 783</u>
<u>Ombyggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	7 970 707	7 970 707
Utgående anskaffningsvärde	7 970 707	7 970 707
Ingående ackumulerade avskrivningar	-701 159	-661 305
Årets avskrivningar	<u>-39 900</u>	<u>-39 854</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-741 059	-701 159
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 229 648</u>	<u>7 269 548</u>

Stamreovering

Ingående anskaffningsvärde	4 572 960	4 520 081
Årets inköp	<u>0</u>	<u>52 879</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 572 960	4 572 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-517 379	-404 377
Årets avskrivningar	<u>-113 000</u>	<u>-113 002</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-630 379	-517 379
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 942 581</u>	<u>4 055 581</u>

Elreovering

Ingående anskaffningsvärde	1 543 513	1 506 694
Årets inköp	<u>0</u>	<u>36 819</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 543 513	1 543 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 459	-134 792
Årets avskrivningar	<u>-37 700</u>	<u>-37 667</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 159	-172 459
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 333 354</u>	<u>1 371 054</u>

Energispar

Ingående anskaffningsvärde	<u>75 088</u>	<u>75 088</u>
Utgående anskaffningsvärde	75 088	75 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 754	0
Årets avskrivningar	<u>-3 800</u>	<u>-3 754</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 554	-3 754
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 534</u>	<u>71 334</u>

Fönsterreovering 1998

Ingående anskaffningsvärde	<u>1 639 975</u>	<u>1 639 975</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 639 975	1 639 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-279 498	-197 499
Årets avskrivningar	<u>-82 000</u>	<u>-81 999</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 498	-279 498
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 278 477</u>	<u>1 360 477</u>

Fasadrenovering 2009

Ingående anskaffningsvärde	<u>1 434 634</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 434 634	0

Utgående ackumulerade avskrivningar 0 0

Utgående restvärde enligt plan 1 434 634 0

Ombyggnad 2009

Ingående anskaffningsvärde	<u>366 202</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	366 202	0

Utgående ackumulerade avskrivningar 0 0

Utgående restvärde enligt plan 366 202 0

Pågående nybyggnad 2009

Ingående anskaffningsvärde	<u>232 413</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	232 413	0

Utgående ackumulerade avskrivningar 0 0

Utgående restvärde enligt plan 232 413 0

Mark 2 550 000 2 550 000

Totalt utgående restvärde enligt plan 20 214 593 18 481 415

Taxeringsvärde Lavetten 11

Taxeringsvärde byggnad	30 235 000	30 235 000
Taxeringsvärde mark	<u>33 735 000</u>	<u>33 735 000</u>
	63 970 000	63 970 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	4 970 000	4 970 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	15 083	13 854
Upplupna räntebidrag	0	4 495
Anticimex	<u>882</u>	<u>0</u>
Summa	<u>15 965</u>	<u>18 349</u>

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2008-12-31	7 406 800	2 193 200	127 486	814 853	257 528
Reservering till underhållsfond	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	257 528	-257 528
Årets resultat	=	=	=	=	<u>166 714</u>
Eget kapital 2009-12-31	7 406 800	2 193 200	127 486	1 072 381	<u>166 714</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,34	90-dagars	0	1 965 000
Swedbank	1,55	90-dagars	0	2 212 500
Swedbank	3,07	2010-06-10	0	1 450 000
Swedbank	1,34	2010-02-28	0	1 000 000
Swedbank	4,51	2011-01-25	0	1 230 000
Swedbank	1,47	90-dagars	0	1 300 000
Totalt			0	<u>9 157 500</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	31 192	60 170
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	418 922	378 510
Fjärrvärme	65 420	90 000
El	7 285	7 084
Uppl fastighetskötsel	30 799	0
Uppl sophämtning	13 453	13 513
Uppl städ	7 548	0
Uppl revisionsarvode	15 000	12 000
Uppl avgift Swedbank	0	229
Uppl styrelsearvode	80 000	70 000
Uppl soc avg	25 136	22 000
Uppl vatten	0	4 462
Övrigt	<u>1 838</u>	<u>0</u>
Summa	<u>696 593</u>	<u>657 968</u>

Stockholm den 25 februari 2010.

Inge Josephson

Edvard Smith

Magda Wasston

Dan Tavares

Peter Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010.

Ove Olsson
BDO

Hans Netré