

**Brf Lavetten 11**  
**Org nr 702001-2725**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

## **Verksamhetsberättelse 2010**

BRF Lavetten 11

### **Styrelsen sammansättning**

Perioden 2010-01-01 till 2011 03-31

Inge Josephson, ordförande

Magda Wasston ledamot

Edvard Smith, ledamot

Dan Tavares, ledamot, avregistrerades som ledamot 2010-10-13

Johan Frostegård, fick träda in som ersättare för Dan Tavares

Peter Nilsson, ledamot

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 31 mars 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden. 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 efterföljande förtäring arrangerades under hösten.

### **Fastighetsskötsel och löpande underhåll**

Panterfastigheter AB är anlitat för fastighetsskötseln och delar av det löpande underhållet. Rondering sker en ggr per vecka. VVS arbeten har utförts av Totalrör AB, hissarna sköts av Hissgruppen AB och NP-Gruppen AB har hand om Snöskottningen. Driftskostnaden uppgår till 1 059 598 kr, varav den tekniska förvaltningen utgör 511 115 kr. Den sammanlagda förbrukningskostnaden för värme, el, vatten och avlopp på 548 483 kr är drygt 100 000 kr lägre än normalt på grund av utbetalda återbärningar.

## **Lån**

Inga nya lån har tecknats under verksamhetsåret. Den sammanlagda lånesumman är 9 157 500 kr samt en checkkredit på 500 000 kr. Vi kommer att behöva ta upp nya lån 2011 för renovering av plåttaket mot gården.

## **Likviditet**

Under 2009 gjordes investeringar för 2 048 18 kr varav 1 000 000 kr har täkts med ett nytt lån, resten med kassaöverskott och överlikviditet från tidigare år. Det medförde att vår checkkredit fick användas för tillfälliga brister i kassan, men nu är likviditeten åter i balans.

## **Budget och avgifter**

Avgifterna sänktes med 10,14 % till 1 400 000 och avgiftsfördelningen korrigerades enligt föreningens stadgar. Avgifterna kommer inte att ändras under 2011.

## **Ny ekonomisk modell och avskrivningsplan**

Årets redovisning är upprättad enligt den nya ekonomiska modellen och omvärderingen av den tidigare avskrivningsplanen. Se not 1 och bokslutsbilagorna 1 och 2.

Byte till ny redovisningsprincip föranleder justering av 13 och 14 §§ i föreningens stadgar. Gällande stadgebestämmelse är inget hinder för detta bokslutsbeslut, men den föreslagna justeringen stämmer bättre överens med det nya sättet att säkra medel för det framtida underhållet av föreningens hus.

## **Avslutade och pågående projekt**

Byggnationen som påbörjades 2009 av takaltanen till lägen nr 43 har slutförts. 232 413 kr har bokförts som investering och finns inkluderad i "årets omflyttning" av anskaffningsvärden för byggnaden i den nya avskrivningsplanen.

Utgifter för utredning och undersökningar av plåttakets skick jämte konsultkostnader för upphandling och projektledning, ska belasta takprojektet som kommer att påbörjas under 2011. Se not 6 takrenovering.

## **Förslag till vinstdisposition**

*Avveckling av den yttre underhållsfonden.*

Styrelsen föreslår att föra om till 117 886 kr från den yttre reparationsskatten till fritt eget kapital. 9 600 kr som reserveras för det framtida balkongunderhållet får ligga kvar. Kontonämningen ändras till reparationsfond för balkongunderhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	277 761
Balanserat resultat	1 239 095
Omföring från det bundna kapitalet	117 886
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 634 742

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

## **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Intäkter	2	2 016 941	2 169 819
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 016 941</b>	<b>2 169 819</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 059 598	-1 108 933
Fastighetsskatt		-117 729	-101 852
Övriga externa kostnader		-103 702	-138 230
Personalkostnader	4	<u>-100 184</u>	<u>-105 130</u>
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 381 213</b>	<b>-1 454 145</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-169 701	-336 217
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>466 027</b>	<b>379 457</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2	712
Räntebidrag		7 427	13 351
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-195 172	-226 083
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-523</u>	<u>-20</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-188 266</b>	<b>-212 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 761</b>	<b>167 417</b>
Statlig skatt		<u>0</u>	<u>-179</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>277 761</u></b>	<b><u>167 238</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	20 487 977	20 214 594
Inventarier	5	<u>246 133</u>	<u>277 226</u>
		<u>20 734 110</u>	<u>20 491 820</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 734 110</u></b>	<b><u>20 491 820</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 626	8 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>13 114</u>	<u>16 489</u>
		<u>15 740</u>	<u>24 927</u>
Kassa och bank		<u>420 183</u>	<u>523 003</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>435 923</u></b>	<b><u>547 930</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>21 170 033</u></b>	<b><u>21 039 750</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		1 239 619	1 072 381
Årets vinst		<u>277 761</u>	<u>167 238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>11 244 866</u></b>	<b><u>10 967 105</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>9 157 500</u>	<u>9 157 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>9 157 500</u></b>	<b><u>9 157 500</u></b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		120 732	218 552
Skatteskulder		14 268	0
Övriga kortfristiga skulder	10	46 301	0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>586 366</u>	<u>696 593</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>767 667</u></b>	<b><u>915 145</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>21 170 033</u></b>	<b><u>21 039 750</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>9 657 500</b>	<b>9 657 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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. Den yttre underhållsfonden avskaffas helt och får en ny kontobenämning: Fond för balkongunderhåll. Avskrivningsplanen har anpassats till en ny ekonomisk modell, se bokslutsbilaga 1.

#### Anläggningstillgångar

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

Omläggningen till komponentavskrivning har medfört en hel ny uppställning av avskrivningsplanen jämfört med tidigare år. Byggnadens olika delar (komponenter) som var för sig har olika nyttjandeperioder finns redovisade i föreningens underhållsplan, se bokslutsbilaga 2. Avskrivningsbeloppet för byggnad har beräknats som den sammanlagda avskrivningskostnaden av de ingående delarna som ska aktiveras när utbyte sker.

Följande avskrivningstider tillämpas för det som finns kvar från tidigare uppställning och det som har tillkommit:

Byggnad	0,5%
Undercentral	5%
Inventarier	10 - 20%
Renovering gårdsfasad	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Föreningens underhållsfond

Belopp lika med balkongavgifter ska årligen föras om till en särskild underhållsfond i enlighet med stadgarna. Aktuell belopp är 9 600 kr.

#### Antalet anställda

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyror	601 854	606 608
Årsavgifter	1 399 996	1 558 020
Vatten	4 800	4 800
Skattereduktion	700	400
	9 600	0
Övriga intäkter	-9	0
Kronutj	<u>0</u>	<u>-9</u>
<b>Summa</b>	<b><u>2 016 941</u></b>	<b><u>2 169 819</u></b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	56 933	30 061
Snöröjning	131 493	30 799
Städ	76 280	71 018
Hissbesiktning	7 755	0
Övriga fastighetskostnader	30 799	65 304
Reparationer	51 591	39 443
Energideklaration	0	6 250
Serviceavtal	0	13 022
Reparation hissar	15 432	24 677
El	8 361	71 040
Fjärrvärme	557 785	524 314
Vatten och salt	-17 663	72 732
Sophämtning	84 020	95 616
Fastighetsförsäkring	44 952	48 428
Kabel-tv	6 634	5 776
Hissavtal	<u>5 226</u>	<u>10 453</u>
<b>Summa</b>	<b><u>1 059 598</u></b>	<b><u>1 108 933</u></b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode	79 998	80 000
Arbetsgivaravgifter	<u>20 186</u>	<u>25 130</u>
<b>Summa</b>	<b><u>100 184</u></b>	<b><u>105 130</u></b>

**Not 5 Inventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b><u>Inventarier</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	346 531	331 592
Årets inköp	5 614	14 9390
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>352 145</b>	<b>346 531</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 305	-33 159
Årets avskrivningar	<u>-36 707</u>	<u>-36 146</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 012</b>	<b>-69 305</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>246 133</u></b>	<b><u>277 226</u></b>

Föreningens inventarier:

<b>Produkt</b>	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Inköpsår</b>
W465H/LE tvättm.B 1	36 081	2 008
W465H/LE tvättm.B 2	36 081	2 008
T4250 Torktumlare GR	30 825	2 008
TS4121 Torkskåp 1	18 491	2 008
TS4121 Torkskåp 2	18 491	2 008
Hemtagningskostnader	84 806	2 008
Värmeåtervinningsaggregat	62 000	2 008
Miele 850 strykmangel	11 909	2 008
Våtsug	4 500	2 008
Inredning kanonrum	28 408	2 008
Trädgårdsmöbel	14 939	2 009
Avfallskvarn	5 614	2 010

Samtliga enheter skrivs av på 10 år, våtsugen skrivs av på 5 år.

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 105 000
Årets omflyttning	<u>16 774 115</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 879 115</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 443 471
Årets avskrivningar	<u>-94 395</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 537 866</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>16 341 249</u></b>
<b><u>Takreovering</u></b>	
Ingående anskaffningsvärden	<u>81 713</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>81 713</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>81 713</b>
<b><u>Undercentral</u></b>	
Ingående anskaffningsvärde	<u>198 125</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>198 125</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 145
Årets avskrivningar	<u>-9 906</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 051</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>109 074</u></b>
<b>Fasadreovering 2009</b>	
Ingående anskaffningsvärde	<u>1 434 634</u>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 434 634</b>
Årets avskrivningar	<u>-28 693</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 693</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>1 405 941</u></b>

<b>Mark</b>	<b>2 550 000</b>
<b>Totalt utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>20 487 977</u></b>
<b>Taxeringsvärde Lavetten 11</b>	
Taxeringsvärde byggnad	46 506 000
Taxeringsvärde mark	<u>36 432 000</u>
	82 938 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	
Bostäder	77 000 000
Lokaler	5 938 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	12 194	15 083
Upplupna räntebidrag	0	524
Anticimex	<u>920</u>	<u>882</u>
<b>Summa</b>	<b><u>13 114</u></b>	<b><u>16 489</u></b>

**Not 8 Eget kapital**

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>7 406 800</b>	<b>2 193 200</b>	<b>127 486</b>	<b>1 072 381</b>	<b>167 238</b>
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	167 238	-167 238
Årets resultat	=	=	=	=	<u>277 761</u>
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>7 406 800</b>	<b>2 193 200</b>	<b>127 486</b>	<b>1 239 619</b>	<b>277 761</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank	1,40	90-dagars	0	1 965 000
Swedbank	1,55	90-dagars	0	2 212 500
Swedbank	3,07	90-dagars	0	1 450 000
Swedbank	1,49	90-dagars	0	1 000 000
Swedbank	4,51	2011-01-25	0	1 230 000
Swedbank	1,49	90-dagars	0	1 300 000
<b>Totalt</b>			<b>0</b>	<b>9 157 500</b>

**Not 10 Kortfristiga skulder**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Personalens källskatter	23 994	0
Sociala avgifter	<u>22 307</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b><u>46 301</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	31 192	31 192
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	377 253	418 922
Fjärrvärme	85 451	65 420
El	8 573	7 285
Uppl fastighetsskötsel	6 041	30 799
Uppl sophämtning	14 390	13 453
Uppl snöskottning	48 466	0
Uppl städ	0	7 548
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl styrelsearvode	0	80 000
Uppl soc avg	0	25 136
Övrigt	<u>0</u>	<u>1 838</u>
<b>Summa</b>	<b><u>586 366</u></b>	<b><u>696 593</u></b>

Stockholm den 2011.

Inge Josephson

Edvard Smith

Magda Wasston

Dan Tavares

Peter Nilsson

Johan Frostegård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011.

Ove Olsson  
BDO

Hans Netré