

Årsredovisning för
Brf Lavetten 11
702001-2725
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lavetten 11, 702001-2725, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes 1905-1906, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen kv. Lavetten 11. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus plus inredd vind och omfattar 41 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 7 lokaler, vilka alla varit uthyrda under året.

Den totala bostadsarean är 4 130 kvm och lokalerna omfattar 418 kvm.

Fastighetens tekniska status

Det löpande underhållet bokförs årligen som kostnad. För större renoveringar tillämpas total komponentavskrivning, d v s utgiften för renoveringen bokförs som investering och skrivs av under byggnadsdelens nyttjandeperiod. Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar endast för det framtida balkongunderhållet med f.n. 13 600 kr/år.

Styrelsen har för närvarande svårt att exakt ange nivån på kommande investeringar. Just nu arbetar styrelsen med att ta in offerter för kompletterande ventilationsåtgärder samt fönsterrenovering. Beroende på val av ventilationstyp kan även gatufasaden komma att beröras. För att få en helhetsbild över kommande investeringsbehov kommer styrelsen att ta fram en uppdaterad underhållsplan under våren 2018.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen debiterar överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Överlåtelseavgift debiteras köparen. Azets Insight AB (fd Visma Services AB) har hand om föreningens medlems- och lägenhetsförteckning mot överlåtelse- och pantsättningsavgifterna och en fast avgift.

Affärslokaler

Den 1 oktober 2017 överlät Susana Brandhild på Kronobergsgatan 9 hyreslokalen till Temporärt AB som jobbar med bl.a. styling.

Hyran höjdes med 10% för lokal 5 (Yvonne Sjödin på Drottningholmsvägen 1).

I september avled hastigt vår hyresgäst Vaclav Jesatco. Efter att lokalen tömts och städats ur kommer den att tillfalla föreningen, vilket beräknas ske vid kvartalsskiftet mars/april 2018.

Tvättstuga

Inga kommentarer

Föreningslokal

Inga kommentarer

Cykelrum

Medlemmarnas cyklar förvaras i två separata rum samt på ett loft ovanför den kombinerade

soprums-och cykelgången. Under senare år har mängden cyklar ökat påtagligt och styrelsen ser gärna att en utrensning sker. Cykelägare uppmanas att tydligt markera vem cykeln tillhör.

Grovsoprum

Sophanteringen fungerar väl, med separering av olika typer av sopor. Styrelsen uppskattar särskilt att många numera även nyttjar kärlen för matavfall.

Barnvagnsrum

Inga kommentarer

Möblerad innergård

Inga kommentarer

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ordinarie ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-03-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Dan Tavares	Ledamot	Ordförande
Kerstin Nordin	Ledamot	Sekreterare
Marcus Granstedt	Ledamot	Kassör
Hans Netré	Ledamot	Förvaltning, drift och underhåll
Saad Guedira	Ledamot	Lokalansvarig
Henrik Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av ordförande Dan Tavares i styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Revisorer

Margaretha Morén, BDO Mälardalen AB och Bengt-Göran Bergstrand, internrevisor. Anne Siöcrona är revisorssuppleant.

Valberedning

Linda Fernvall, Sofi Ekeblom och Richard Murray.

Stämmor och möten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Den ordinarie stämman genomfördes 29 mars 2017. Enligt önskemål från den ordinarie stämman har styrelsens beslutsprotokoll anslagits i portarna. Föreningsprotokoll anslås också på den Facebook-grupp som skapades våren 2017 samt på föreningens hemsida.

Styrelsen har haft två informationsmöten gällande kommande ventilationsåtgärder och fönsterrenovering; ett sommaren 2017 som rundades av med en sommarfest på gården och ett strax före jul som avslutades med glögg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsskötsel och löpande underhåll

Föreningen har under hösten 2017 låtit installera fastighetsnät för fiber till samtliga lägenheter och lokaler. Genom fibermätet har föreningens medlemmar nu möjlighet att teckna individuella avtal för bredband och TV via Stockholms Stadsnät.

Vattenskador har förekommit, dels mellan två lägenheter i 1:an och dels i 3:an, där tre lägenheter drabbades. Samtliga skador är åtgärdade, dock återstår skaderegleringen i 3:an.

Flaggande takfärg i 3:ans uppgång har skrapats ned och målats om, samtliga svängdörrar har slipats och lackats och dörrfoder till Kanonrummet har spacklats och målats. Under våren kommer även ytterportarna att slipas och lackas. Slutligen har hisskorgen i 9:an renoverats efter förmodade flyttskador efter en anmärkning under en säkerhetsinspektion.

Med hjälp av föreningens konsult Byggrevision AB har anbud infordrats på renovering och ommålning av fönster. Per-Martin Augustsson på Byggrevision har gjort en kartläggning av samtliga husets fönster inklusive trapphus och lokaler. Ytterligare ett moment i förfrågningsunderlaget rör installation av s.k. energiglas, som kan ge en energibesparing. Styrelsen räknar med att under kvartal 1 2018 ha mer information om anbudens omfattning och kostnadsnivå. Samtidigt med fönsterarbetena skall även tilluftsventiler monteras i de övre fönsterbågarna mot gatan.

För att få en godkänd OVK-besiktning krävs också att frånluftsfläktar monteras på taket, som ska betjäna samtliga kök. F.n. har föreningen endast mekanisk ventilation från bad- och WC-rum.

Föreningen har ibland problem med klotter och under 2017 har föreningen tvingats anlita saneringsföretag vid flera tillfällen. Ett par gånger har föreningen själva lyckats få bort klotret.

Vid ett kraftigt åsknedslag under sommaren slogs en av våra fläktar ut och likaså fick vi problem med kodlåset. Flera boende drabbades även av förstörda elektroniska apparater. Efter åldersavdrag och självrisk erhöll vi en mindre summa från vårt försäkringsbolag Brandkontoret.

Från och med kvartal 4 2017 har moms påförts föreningens lokalhyresgäster. Eftersom lokalerna utgör knappt 10 % av husets totala ytor, kan föreningen dra av lika mycket på den moms som föreningen betalar för en stor del av sina driftskostnader.

Ett flertal arbeten och renoveringar projekteras och planeras av styrelsen och kommer enligt nuvarande planer genomföras under 2018. Dessa renoveringar innefattar ventilation (för godkänd OVK), nya takfläktar, översyn av fönster samt troligen installation av energiglas. Renoveringarna är relativt omfattande och utifrån nuvarande estimat så bedöms det sannolikt att avgifter kommer att behöva höjas under 2018 även om detta inte ännu är beslutat.

Lån

Taklånet amorteras varje år med belopp som motsvarar avskrivningarna plus eventuella inbetalda tillskott från året innan. Föreningen har amorterat 62 675 kr under året vilket motsvarar årets avskrivning för obetalda tillskottsandelar.

Övriga lån är bundna till september 2020.

Frivilliga tillskott

Lägenheterna nr 1, 4, 11, 13, 14, 17, 20, 21-22, 23, 27-28, 32, 33, 35, 37, 38, 39-40, 41 och 42 som har betalat mot att få lägre avgift till hela takrenoveringen blir avskrivna. Nu uppgår de faktiska inbetalningarna till 2 709 014 kr. Obetalda tillskottsandelar uppgår till 3 133 758 kr (före justering för avskrivningar).

Likviditet

Likviditeten är mycket god och en stor del av kassan planeras att användas för kommande renoveringar. Amorteringar ej möjligt på existerande lån då dessa är bundna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har från HSB Stockholm accepterat anbud på fastighetsskötsel och regelbunden kontroll av ventilation- och värmesystem. Avtalet löper på ett år i taget med början 1 februari 2018.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Arsavgifterna för året har varit oförändrade. Medlemmar som har valt förhöjd avgift istället för att betala tillskott har påförts takavgift som belöper föreningens kostnad för räntor och avskrivningar för takrenoveringen. Den totala takavgiften fördelas i linje med insatserna bland de medlemmar som inte har betalt tillskott.

För 2017 har takavgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 62 675 kr plus en förväntad räntekostnad för 2017 om 8 274 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2016 om -7 647 kr har pålagts avgifterna.

Skillnaden mellan faktisk räntekostnad och förväntad räntekostnad för 2017 justeras i avgifterna för 2018. Den faktiska räntekostnaden för 2017 var 11 310 kr och den förväntade kostnaden var 8 274 kr, vilket leder till en justering under 2018 om +3 035 kr.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB (fd Visma Services AB) t.o.m. 2017-12-31 som även handhar föreningens medlems- och lägenhetsförteckning.

Ekonomisk översikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 257	2 167	2 184	2 242
Årets resultat, tkr	306	202	332	203
Underhållsfond, tkr	78	65	51	38
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	1,1	2,1	2,6
Soliditet i %	55,1	54,9	52,7	51,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Frivilligt kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	7 406 800	2 193 200	64 800	2 509 697	2 195 608	202 327
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond			13 600			
Balanseras i ny räkning					188 727	-202 327
Takavskrivning				-54 559		
Årets resultat						305 662
Belopp vid årets utgång	7 406 800	2 193 200	78 400	2 455 138	2 384 335	305 662

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	2 384 336
årets resultat	<u>305 662</u>
Totalt	2 689 998
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond	13 600
i ny räkning överförs	<u>2 676 398</u>
Totalt	2 689 998

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter och hyror		2 179 348	2 166 722
Övriga intäkter		77 405	-
S:a Nettoomsättning		<u>2 256 753</u>	<u>2 166 722</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-1 383 479	-1 401 317
Övriga externa kostnader	4	-102 773	-107 716
Personalkostnader	5	-105 527	-103 998
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 591 779</u>	<u>-1 613 031</u>
Avskrivningar	6,7	-251 879	-244 948
Rörelseresultat		<u>413 095</u>	<u>308 743</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	9	18 601	24 072
Räntekostnader	9	-126 034	-130 488
Resultat efter finansiella poster		<u>305 662</u>	<u>202 327</u>
Resultat före skatt		<u>305 662</u>	<u>202 327</u>
Årets resultat		<u>305 662</u>	<u>202 327</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 854 086	25 110 212
Inventarier	7	415 119	123 038
Pågående till/ombyggnad		55 344	-
		<u>25 324 549</u>	<u>25 233 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 324 549</u>	<u>25 233 250</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	-
Övriga kortfristiga fordringar		33 816	2 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 584	40 836
		<u>51 401</u>	<u>43 611</u>
Kassa och bank		<u>1 532 393</u>	<u>1 282 370</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 583 794</u>	<u>1 325 981</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 908 343</u>	<u>26 559 231</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 406 800	7 406 800
Upplåtelseavgift		2 193 200	2 193 200
Underhållsfond		78 400	64 800
		<u>9 678 400</u>	<u>9 664 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Frivilligt kapitaltillskott		2 455 138	2 509 697
Balanserat resultat		2 384 336	2 195 608
Årets resultat		305 662	202 327
		<u>5 145 136</u>	<u>4 907 632</u>
Summa eget kapital		<u>14 823 536</u>	<u>14 572 432</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		11 040 557	11 103 232
		<u>11 040 557</u>	<u>11 103 232</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		90 000	90 000
Leverantörsskulder		236 163	141 896
Skatteskulder		7 469	5 542
Övriga skulder		58 427	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		652 191	646 129
		<u>1 044 250</u>	<u>883 567</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 908 343</u>	<u>26 559 231</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen har tillämpat total komponentavskrivning.

Allmänna värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*
Soliditet *Totalt eget kapital delat med totala tillgångar och beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga*

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Belopp lika med balkongavgifter ska årligen föras om till en särskild underhållsfond i enlighet med stadgarna. Aktuellt belopp i år 13 600 kr.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, och övriga installationer. Ny bedömning och omräkning av avskrivningsplanen genomfördes 2010 då föreningen beslutade att tillämpa total komponentavskrivning. Nya komponenter tillkommer framöver allteftersom nästa utbyte sker.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnad	200
Undercentral	20
Renovering gårdsfasad	50
Takrenovering	50
VA-anläggning	50
Fönsterrenovering	20
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Princip för beräkning av de differentierade avgifterna

Från och med 2013 har föreningen börjat tillämpa differentierade avgifter efter beslut om att delfinansiera totalrenoveringen av föreningens tak om 5 561 689 kr med frivilliga tillskott. Principen för avgiftsfördelningen är i enlighet med föreningens stadgar och fördelas enligt lägenheternas insatser.

Styrelsen har i samråd med Azets (Visma) och BDO valt att hantera frivilliga tillskott på ett ur dokumenteringsaspekt bra sätt i bokföringen. Metoden finns beskriven i Modellen (se Appendix till stadgarna) som ger en rättvisande bild av den gjorda investeringen samtidigt som man över tid kommer att kunna följa hur mycket som återstår av förmånen som de inbetalda tillskotten har medfört för dem som har betalat.

Hela utgiften har tagits upp som investering och ska skrivas på 50 år. Inbetalda tillskott om 2 509 697 kr har bokförts som frivilliga tillskott under fritt eget kapital. Motsvarande belopp har använts för att amortera av föreningens taklån. Ränteutgiften för det återstående lånet belastar endast medlemmarna som valde avgiftshöjning istället för tillskott. Den proportionella inbördes fördelningen dem emellan beräknas med hjälp av en omräkningsfaktor som är lika med år lägenheternas respektive tillskottsvärden dividerat med summan av de obetalda tillskotten.

Tillskottsbetalarnas andelar av avskrivningarna skrivs av mot det fria egna kapitalet, resten tas upp som en utgift i resultaträkningen och fördelas mellan medlemmarna som har valt avgiftshöjning enligt ovan.

Enligt beslutet är det möjligt att betala tillskott för takrenoveringen vid senare tillfällen. Då ska betalarens tillskottsandel reduceras med tidigare inbetalda kostnadsförda avskrivningsandelar.

Det ska anges tydligt i noterna

1. Beloppet för ytterligare tillskott som har betalats under året
2. Hur många avskrivningsandelar som de nytillkomna tillskotten har reducerats med
3. Den del av takavskrivningen som har skrivits av mot de frivilliga tillskotten
4. Den del av takavskrivningen som har kostnadsförts

Antal anställda

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror lokal (före 1 okt)	521 504	667 519
Hyror lokal, momspliktig (efter 1 okt)	175 633	-
Årsavgifter	1 400 004	1 400 003
Höjd årsavgift avseende takreovering	63 316	80 433
Vatten	4 800	4 800
Kravavgift	480	360
Tillägg balkong	13 608	13 607
Öresutjämnning	3	-
Försäkringsersättning	77 405	-
Summa	2 256 753	2 166 722

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	6 699	22 959
Snöröjning	67 937	99 106
Städ	111 654	112 915
Sotning	-	16 038
Hissbesiktning	4 771	4 810
Övriga fastighetskostnader	2 714	8 232
Reparationer*	167 802	49 015
Reparation hissar	35 244	11 673
Hissavtal	-	12 458
El	62 999	61 185
Fjärrvärme	618 680	681 276
Vatten	56 305	65 672
Sophämtning	70 501	85 263
Fastighetsförsäkring	51 566	44 481
Kabel-TV	5 442	6 996
Fastighetavgift	121 165	119 238
Summa	1 383 479	1 401 317

* Renoveringar och investeringar aktiveras och skrivs av över dess ekonomiska livslängd. Under 2017 har installationen av fiber (298 643 kr) samt en ny takfläkt (43 750 kr) som behövde bytas efter åsknedslaget under augusti aktiverats. Föreningen har även haft kostnader för vattenskador (71 163 kr) samt kostnader relaterade till åsknedslaget i augusti (12 799 kr) som har kostnadsförts direkt. Föreningens försäkringar har täckt delar av dessa kostnader och ersättningen redovisas separat som en intäkt. Mindre fastighetsunderhåll och mer akuta arbeten har kostnadsförts direkt. Vissa punktsatser avseende målning i portar och trapphus (28 222 kr) samt slipning och ommålning av innerportar (22 455 kr) har kostnadsförts då de inte är en del av en större renovering. Andra direkt kostnadsförda arbeten inkluderar klottersanering (9 343 kr), rörarbeten pga stopp i avlopp (8 897 kr), samt felsökning avseende lampor i treans trapphus (2 911 kr).

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	3 724	4 455
Förbrukningsmaterial	4 291	1 381
Datakommunikation	2 363	2 587
Porto	140	-
Revisionsarvode	8 000	20 000
Förvaltningsarvode	55 856	54 125
Serviceavgift till branchorganisation	4 997	4 950
Bankkostnader	5 286	4 039
Övriga kostnader	18 116	16 179
Summa	102 773	107 716

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	80 000	79 998
Övriga ersättningar	144	-
Totala löner och ersättningar	80 144	79 998
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 383	24 000
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	105 527	103 998

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	18 879 115	18 879 115
Utgående anskaffningsvärde	18 879 115	18 879 115
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 104 241	-3 009 845
Årets avskrivning på byggnad	-94 413	-94 396
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-3 198 654	-3 104 241
Utgående redovisat värde på byggnad	15 680 461	15 774 874
Takreovering 2012		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	5 861 689	5 861 689
Utgående anskaffningsvärde varav frivilligt kapitaltillskott 2 709 014 kr	5 861 689	5 861 689
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-512 195	-394 961

Årets avskrivning på takrenovering varav 62 583 kr är kostnadsfört	-117 142	-117 234
Utgående avskrivningar enl plan på takrenovering	<u>-629 337</u>	<u>-512 195</u>
Utgående redovisat värde på takrenovering varav frivilligt kapitaltillskott 2 709 014 kr	5 232 352	5 349 494

Undercentral

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	<u>198 125</u>	<u>198 125</u>
Utgående anskaffningsvärde	198 125	198 125
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-148 487	-138 581
Årets avskrivningar	<u>-9 928</u>	<u>-9 906</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-158 415	-148 487
Utgående redovisat värde för renovering	39 710	49 638

Fasadrenovering 2009

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	<u>1 434 634</u>	<u>1 434 634</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 434 634	1 434 634
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-200 850	-172 158
Årets avskrivningar	<u>-28 693</u>	<u>-28 692</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-229 543	-200 850
Utgående redovisat värde för renovering	1 205 091	1 233 784

Fönsterrenovering 2016

Ingående anskaffningsvärde	93 205	-
Årets inköp	<u>-</u>	<u>93 205</u>
Utgående anskaffningsvärde	93 205	93 205
Ingående avskrivning enligt plan	-4 660	-
Årets avskrivningar	<u>-4 660</u>	<u>-4 660</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-9 320	-4 660
Utgående redovisat värde för renovering	83 885	88 545

VA-anläggning 2016

Ingående anskaffningsvärde	64 522	-
Årets inköp	<u>-</u>	<u>64 522</u>
Utgående anskaffningsvärde	64 522	64 522
Ingående avskrivning enligt plan	-645	-
Årets avskrivningar	<u>-1 290</u>	<u>-645</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 935	-645
Utgående redovisat värde för renovering	62 587	63 877

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 550 000	2 550 000
Utgående anskaffningsvärde	2 550 000	2 550 000
Utgående redovisat värde för mark	2 550 000	2 550 000

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	39 544 000	39 544 000
Taxeringsvärde mark:	72 181 000	72 181 000
	<u>111 725 000</u>	<u>111 725 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	105 000 000	105 000 000
Lokaler:	6 725 000	6 725 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	466 135	418 985
Årets inköp	342 393	47 150
Utgående anskaffningsvärde	<u>808 528</u>	<u>466 135</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-343 097	-299 124
Årets avskrivning	-50 312	-43 973
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-393 409</u>	<u>-343 097</u>
Utgående redovisat värde	415 119	123 038

Inventarieregister	Inköpsår	Avskr per år %	Ansk. värde	Ack. avskr	Årets avskr	Rest- värde
W465H/LE tvättmaskin B 1	2008	10	36 081	32 473	3 608	0
W465H/LE tvättmaskin B 2	2008	10	36 081	32 473	3 608	0
T4250 Torktumlare GR	2008	10	30 825	27 744	3 081	0
TS4121 Torkskåp 1	2008	10	18 491	16 642	1 849	0
TS4121 Torkskåp 2	2008	10	18 491	16 642	1 849	0
Hemtagningkostnader	2008	10	84 806	76 326	8 480	0
Värmeåtervinningsaggregat	2008	10	62 000	55 800	6 200	0
Miele 850 styrkangel	2008	10	11 909	10 719	1 190	0
Våtsug	2008	20	4 500	4 500	0	0
Inredning kanonrum	2008	10	28 408	25 568	2 840	0
Trädgårdsmöbler	2009	10	14 939	11 951	1 494	1 493
Komplettering till utemöbler	2016	20	3 400	340	680	2 380
Avfallskvarn	2010	10	5 614	3 928	562	1 124
Diskmaskin m.m. till möteslokal	2011	10	31 090	18 653	3 109	9 328
Electrolux tvättmaskin	2015	10	35 750	7 150	3 502	25 098
Installation takfläkt	2016	5	43 750	2 188	2 188	39 374
Installation takfläkt	2017	5	43 750	0	1 094	42 656
Installation fastighetsnät	2017	5	298 643	0	4 978	293 666
			<u>808 528</u>	<u>343 097</u>	<u>50 312</u>	<u>415 119</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Långgivare					
Swedbank	1,41	2020-09-25	-	1 965 000	1 965 000
Swedbank	1,41	2020-09-25	-	2 212 500	2 212 500
Swedbank	1,41	2020-09-25	-	1 450 000	1 450 000
Swedbank	1,41	2020-09-25	-	1 230 000	1 230 000
Swedbank	1,41	2020-09-25	-	1 300 000	1 300 000
Swedbank	0,25	Rörlig	-	2 883 057	2 945 732
Totalt			-	11 040 557	11 103 232

Not 9 Betalda räntor, erhållna räntor och utdelningar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Erhållna räntor	1	72
Utdelningar, skattefri	18 600	24 000
Erlagda räntor, taklån	-11 310	-11 590
Erlagda räntor, övriga lån	-114 724	-118 898
Summa	-107 433	-106 416

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 657 500	15 657 500
Summa ställda säkerheter	15 657 500	15 657 500

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Stockholm den 11/2 2018



Dan Tavares



Kerstin Nordin



Marcus Granstedt



Saad Guedira



Hans Netré

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 februari 2018



Margaretha Morén
BDO Mälardalen AB



Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavetten
Org.nr. 702001-2725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Lavetten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 28 februari 2018

BDO Mälardalen AB

Margaretha Morén

Margaretha Morén

Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Bengstrand

Förtroendevald