

Årsredovisning 2018

BRF LAVETTEN 11
702001-2725

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-02-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lavetten 11 på adresserna Drottningholmsvägen 1-3 och Kronobergsgatan 9 i Stockholm. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningens byggnad, som uppfördes 1905-1906 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 422 kvm.

Fastighetens tekniska status

Under 2018 har föreningen genomfört en fullständig fönsterrenovering, både vad gäller utbyte av gistna träpartier och ommålning. Härutöver har i stort sett samtliga innerbågar mot gatan försetts med 8 mm bullerdämpande energiglas och mot gården 4 mm energiglas. I samband med renoveringen har även spaltventiler för tilluft monterats in i överfönstren mot gatan.

Åtgärder för att lösa frånluften från köken kvarstår och ska genomföras under 2019.

Under 2019 kommer affärslokalernas butiksfönster att bytas ut till energibesparande isolerglas. Även dörrarna isoleras och får dessutom ett något annorlunda utseende.

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.13 608 kr/år.

För att få en helhetsbild över kommande investeringsbehov avser styrelsen under våren 2019 att ta fram en uppdaterad underhållsplan.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

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

Affärslokaler

Den 23 april 2018 blev Temporärt AB ny hyresgäst i Lokal 3 (den som tidigare hyrdes av Vaclav Jesatco).

Hyresnivån kommer successivt att marknadsanpassas de närmaste 2 åren samtidigt som en renovering av fönster och dörrar planeras att genomföras. Detta kommer dels att förbättra

inomhusklimat och energiförbrukning men även göra lokalerna mer tilltalande sett från Drottningholmsvägen och Kronobergsgatan.

Föreningslokal

Under 2018 har föreningens lokal Kanonrummet främst använts som omklädnings- och fikarum under fönsterrenoveringen.

Styrelsen har dock beslutat att genomföra en uppfräschning av Kanonrummet under 2019.

Cykelrum

Medlemmarnas cyklar förvaras i två separata rum samt på loftet ovanför den kombinerade soprums-och cykelgången. Under 2018 har en utrensning av cyklar skett, vilket gjort det mer framkomligt för sophämtarna. Cykelägare har ombetts att tydligt markera vem cyklarna tillhör.

Behovet av ett separat barnvagnsrum är just nu litet och utrymmet har istället tagits i anspråk för cyklar. Dock är det framöver inga problem att kombinera de båda nyttigheterna.

Soprum (inklusive grovsoprum)

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

Under 2019 planeras ett utbyte av sopkarusellen (som monterades in 1985) mot rullkärl. Detta bör bli mer kostnadseffektivt och lätthanterligt för föreningen.

Möblerad innergård

Under städdagen förbättrades jorden i de flesta planteringsbäddarna.

Tvättstuga

Inga kommentarer

Styrelsens sammansättning

Dan Tavares	Ordförande
Kerstin Nordin	Sekreterare
Johan Hammarström	Kassör
Hans Netré	Ledamot Förvaltning, drift och underhåll
Saad Guedira	Ledamot Lokalansvarig
Yvonne Matstoms	Suppleant

Valberedning

Linda Fernvall, Sofi Ekeblom och Richard Murray.

Firmateckning

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	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen AB
Bengt-Göran Bergstrand	Internrevisor	
Anne Siöcrona	Revisorsuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Den ordinarie stämman genomfördes 27 mars 2018. Utöver det har två extrastämmor hållits, 2018-05-22 och 2018-10-16.

Enligt önskemål från den ordinarie stämman har styrelsens beslutsprotokoll anslagits i portarna samt i föreningens Facebook-grupp som skapades våren 2017.

Sommaren 2018 hade föreningen en sommarfest på gården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anlitar from 2018 HSB när det gäller fastighetsskötsel och service av undercentralen. Förutom sedvanlig rondering med lampbyte, koll av portar, lås och dylikt hjälper även HSB föreningens medlemmar med kranbyte, avloppsrensning och liknande.

Karlaplans Plåt har förlängt vissa snöskydd något, i första hand för att förhindra stora snöras utanför 9:ans entré. Snöfattiga vintrar har inneburit att skottningskostnader har hamnat på en lägre nivå än budgeterat. Skottningsavtalet med Karlaplans Plåt har förändrats till ett s.k. avropsavtal, vilket betyder att föreningen får kalla på hjälp när behov föreligger.

Under året har uppsnygning av portar och entréer slutförts. Dessutom har fasadsockeln högtryckstvättats, vilket även inkluderade sandstenen vid ytterportarna.

Det befintliga avtalet gällande entrémattor har sagts upp och ersatts med mattor från företaget Carpeting, som levererar samma kvalitet av matta och med motsvarande bytesintervall, dock till en lägre kostnad.

Likaså har befintligt serviceavtalet med Hissgruppen förhandlats om till en lägre kostnad.

Den vattenskada som upptäcktes under våren i 1:ans elrum, visade sig vara mer omfattande än när den upptäcktes. Förutom att en stor del av elrummet behövde rivas, så påverkades fyra affärslokaler i olika omfattning. Försäkringen hos Brandkontoret täckte en stor del av kostnaderna, men kostnader för självrisk, hyresbortfall samt återställningskostnader hamnade en bit över 100.000:-.

Under sensommaren anlidades Klotterexperten för borttagande av mystiska oljefläckar i 9:ans entré och på gården fram till sopnedkastet.

Miljöförvaltningen har anmodat föreningen att genomföra kompletterande radonmätningar av fem lägenheter, eftersom hittills endast fyra har blivit uppmätta. Denna påbörjades under november och mätidosorna har skickats till Radonanalys i Lund. Resultatet skickas direkt till Miljöförvaltningen.

Under året tecknades ett gruppavtal för bredband med Stockholms Stadsnät. Alla medlemmar i föreningen kan ansluta sig frivilligt till ett mycket fördelaktigt pris som i nuläget är 119 kr/månad för 1 Gbit. Vid årets utgång var 29 medlemmar anslutna.

Lån

För att finansiera fönsterreoveringen under 2018 så upptogs ett nytt lån om 3 500 000 SEK till rörlig ränta inom ramen för befintliga pantbrev. På extrastämman 2018-10-16 fick styrelsen även mandat att ta ut nya pantbrev för att finansiera upprustning av affärslokalernas fönster och dörrar samt översyn av fastighetens ventilation. Detta har inte skett då projektet är något försenat men förväntas genomföras under 2019.

Styrelsen har också för avsikt att amortera på befintliga lån i samma eller större omfattning som motsvaras av årets avskrivningar. Amorteringar kommer att initieras av styrelsen och med hänsyntagen till föreningens likviditet.

Under kommande år kommer styrelsen att verka för följande bindningstider av den totala låneportföljen:

30% rörligt (dvs 3 månaders bindningstid)

40% bundet på 2 år

30% bundet på 4 år

Denna princip skapar en bättre förutsägbarhet i långsiktiga ekonomiska planer och är även vanlig bland andra bostadsrättsföreningar.

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 takreoveringen blir avskriven. 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 god.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för året har varit oförändrade. Styrelsen har tagit ett beslut om att avgifterna höjs med 10% från och med januari 2019.

För 2018 har takavgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 62 675 kr plus en förväntad räntekostnad för 2018 om 11 310 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2017 om 3 036 har pålagts avgifterna.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (fd (Azets Insight AB) t.o.m. 2018-12-31 som även handhar föreningens medlems- och lägenhetsförteckning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 229 601	2 178 865	2 166 362	2 183 580
Resultat efter fin. poster	126 652	305 662	202 327	332 256
Soliditet, %	49	55	55	53
Yttre fond	92 000	78 400	64 800	51 200
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	339	339	339	339
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 506	2 673	2 688	2 956
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,14	1,10	2,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	7 406 800	-	-	7 406 800
Upplåtelseavgifter	2 193 200	-	-	2 193 200
Fond, yttre underhåll	78 400	-	13 600	92 000
Frivilligt kapitaltillskott	2 455 138	-	-54 559	2 400 579
Balanserat resultat	2 384 335	305 662	-13 600	2 676 397
Årets resultat	305 662	-305 662	126 652	126 652
<i>Eget kapital</i>	<i>14 823 535</i>	<i>0</i>	<i>72 092</i>	<i>14 895 628</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 676 397
Årets resultat	<u>126 652</u>
Totalt	2 803 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13 600
Balanseras i ny räkning	<u>2 789 449</u>
	2 803 049

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 229 601	2 178 865
Övriga rörelseintäkter	3	59 154	77 888
Summa rörelseintäkter		2 288 755	2 256 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 569 855	-1 383 479
Övriga externa kostnader	6	-124 723	-102 773
Personalkostnader	7	-107 794	-105 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-230 898	-251 879
Summa rörelsekostnader		-2 033 269	-1 843 658
Rörelseresultat		255 486	413 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 200	18 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-151 034	-126 034
Summa finansiella poster		-128 834	-107 433
Resultat efter finansiella poster		126 652	305 662
Årets resultat		126 652	305 662

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	28 232 684	24 854 086
Maskiner och inventarier	10	401 471	415 119
Pågående projekt		0	55 344
Summa materiella anläggningstillgångar		28 634 155	25 324 549
Summa anläggningstillgångar		28 634 155	25 324 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		186 272	1
Övriga fordringar		48 914	33 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 672	17 584
Summa kortfristiga fordringar		291 858	51 401
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 742 667	1 532 393
Summa kassa och bank		1 742 667	1 532 393
Summa omsättningstillgångar		2 034 525	1 583 794
Summa tillgångar		30 668 680	26 908 343

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 406 800	7 406 800
Upplåtelseavgifter		2 193 200	2 193 200
Fond för yttre underhåll		92 000	78 400
Summa bundet eget kapital		9 692 000	9 678 400
Fritt eget kapital			
Kapitaltillskott		2 400 579	2 455 138
Balanserat resultat		2 676 397	2 384 335
Årets resultat		126 652	305 662
Summa fritt eget kapital		5 203 628	5 145 135
Summa eget kapital		14 895 628	14 823 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 477 882	11 040 557
Övriga långfristiga skulder		90 000	90 000
Summa långfristiga skulder		14 567 882	11 130 557
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		453 636	236 163
Skatteskulder		7 304	7 469
Övriga kortfristiga skulder		18 958	58 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		725 272	652 192
Summa kortfristiga skulder		1 205 170	954 251
Summa eget kapital och skulder		30 668 680	26 908 343

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 532 393
Resultat efter finansiella poster	126 652
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	285 457
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	412 109
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 457
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	250 919
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	422 571
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-3 595 063
Kassaflöde från investeringar	-3 595 063
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	-54 559
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 437 325
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 382 766
Årets kassaflöde	210 273
Likvida medel vid årets slut	1 742 667

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lavetten 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Undercentral	20 år
Renovering gårdsfasad	50 år
Takrenovering	50 år
VA-anläggning	50 år
Fönsterrenovering	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

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 Visma (nuvarande EFU) 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

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

Antal anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Balkongavgift	13 608	13 608
Deb. fastighetsskatt, moms	20 964	1 376
Extra årsavgifter	77 032	63 316
Hyses-/avgiftsbortfall fast.skatt, moms	-392	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-50 657	0
Hysesintäkt bredband	9 520	0
Hysesintäkter lokaler, moms	754 723	174 257
Hysesintäkter, lokaler	0	521 504
Vatten	4 800	4 800
Årsavgifter, bostäder	1 400 003	1 400 004
Summa	2 229 601	2 178 865

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	58 105	77 405
Påminnelseavgift	240	480
Öres- och kronutjämning	0	3
Övriga intäkter	809	0
Summa	59 154	77 888

Not 4, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	10 169	4 771
Bredband	9 112	0
El	73 243	62 999
Fastighetsförsäkringar	52 961	51 566
Fastighetsskatt	122 067	121 165
Fastighetsskötsel	45 811	6 699
Fjärrvärme	594 552	618 680
Kabel-TV	7 319	5 442
Klottersanering	16 434	0
Snöskottning	19 934	67 937
Sophämtning	85 493	70 501
Städning	99 446	111 654
Vatten	68 230	56 305
Övriga fastighetskostnader	6 482	2 714
Övriga serviceavtal	15 525	0
Summa	1 226 777	1 180 432

Not 5, Reparationer och underhåll	2018	2017
Planerade underhåll	68 871	0
Reparationer	274 206	203 046
Summa	343 077	203 046

Renoveringar och investeringar aktiveras och skrivs av över dess ekonomiska livslängd. Under 2018 har fönsterrenovering (3 595 063 kr) genomförts samt en ny takfläkt (15 591 kr) installerats.

Not 6, Övriga rörelsekostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	60 001	55 856
Bankkostnader	5 623	5 286
Datakommunikation	2 395	2 363
Förbrukningsmaterial	5 691	8 015
Konsultkostnader	10 185	0
Revisionsarvoden	20 446	8 000
Serv.avg branschorg.	5 001	4 997
Övriga förvaltningskostnader	15 381	18 257
Summa	124 723	102 773

Not 7, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	25 136	25 383
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Övriga ersättningar	2 658	144
Summa	107 794	105 527

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	151 008	126 034
Övriga räntekostnader	26	0
Summa	151 034	126 034

I de totala räntekostnaderna om 151 008 kr ingår räntekostnader för takrenoveringen med 12 438 kr.

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Byggnad</i>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 879 115</u>	<u>18 879 115</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 879 115	18 879 115
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 198 654	-3 104 241
Årets avskrivning	<u>-94 413</u>	<u>-94 413</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 293 067	-3 198 654
Utgående redovisat värde på byggnad	15 586 048	15 680 461
<i>Takreovering 2012</i>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 861 689</u>	<u>5 861 689</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde varav frivilligt kapitaltillskott 2 709 014 kr	5 861 689	5 861 689
Ingående ackumulerad avskrivning	-629 337	-512 195
Årets avskrivning varav 62 675 kr är kostnadsfört	<u>-117 234</u>	<u>-117 142</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-746 571	-629 337
Utgående redovisat värde på takreovering varav frivilligt kapitaltillskott 2 709 014 kr	5 115 118	5 232 352
<i>Undercentral</i>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>198 125</u>	<u>198 125</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 125	198 125
Ingående ackumulerad avskrivning	-158 415	-148 487
Årets avskrivning	<u>-9 927</u>	<u>-9 928</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-168 342	-158 415
Utgående redovisat värde på undercentral	29 783	39 710

Fasadrenovering 2009

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 434 634</u>	<u>1 434 634</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 434 634	1 434 634
Ingående ackumulerad avskrivning	-229 543	-200 850
Årets avskrivning	<u>-28 693</u>	<u>-28 693</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-258 236	-229 543
Utgående redovisat värde på fasadrenovering	1 176 398	1 205 091

Fönsterrenovering 2016

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>93 205</u>	<u>93 205</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 205	93 205
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 320	-4 660
Årets avskrivning	<u>-4 660</u>	<u>-4 660</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 980	-9 320
Utgående redovisat värde på fönsterrenovering	79 224	83 885

VA-anläggning 2016

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>64 522</u>	<u>64 522</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 522	64 522
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 935	-645
Årets avskrivning	<u>-1 291</u>	<u>-1 290</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 226	-1 935
Utgående redovisat värde på VA-anläggning	61 296	62 587

Fönsterrenovering 2018

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Omföring från pågående arbeten	39 753	0
Årets inköp	<u>3 595 063</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 634 816	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	0
Utgående redovisat värde på fönsterrenovering	3 634 816	0

Mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 550 000</u>	<u>2 550 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 550 000	2 550 000
Utgående redovisat värde på mark	2 550 000	2 550 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	39 544 000	39 544 000
Taxeringsvärde mark	72 181 000	72 181 000
Summa	<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 10, Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	808 528	466 135
Inköp	15 591	342 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>824 119</u>	<u>808 528</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-393 409	-343 097
Avskrivningar	-29 239	-50 312
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-422 648</u>	<u>-393 409</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>401 471</u></u>	<u><u>415 119</u></u>

Not 11, Skulder till kreditinstitut

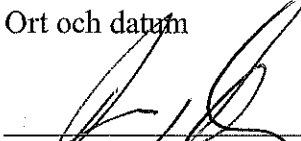
	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2020-09-25	1,41 %	1 965 000	1 965 000
Swedbank	2020-09-25	1,41 %	2 212 500	2 212 500
Swedbank	2020-09-25	1,41 %	1 450 000	1 450 000
Swedbank	2020-09-25	1,41 %	1 230 000	1 230 000
Swedbank	2020-09-25	1,41 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank	Rörligt	0,47 %	2 820 382	2 883 057
Swedbank	Rörligt	0,97 %	3 500 000	0
Summa			<u>14 477 882</u>	<u>11 040 557</u>


Not 12, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 657 500	15 657 500
Summa	15 657 500	15 657 500


Underskrifter

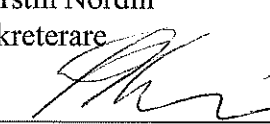
Stockholm, 2019 - 02 - 28

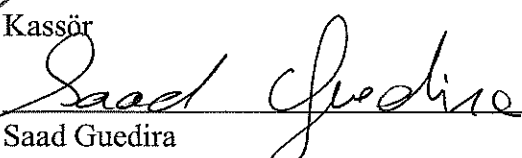
Ort och datum


Dan Favares
Ordförande


Kerstin Nordin
Sekreterare


Johan Hammarström
Kassör


Hans Netré
Ledamot


Saad Guedira
Ledamot

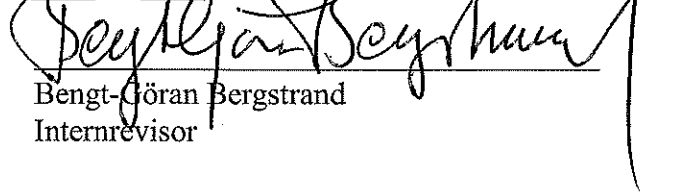
Vår revisionsberättelse har lämnats

Margaretha Morén

BDO Mälardalen AB
Margaretha Morén
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Bergstrand
Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor

2019 - 03 - 27



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2018 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Stockholm den 27 mars 2019

BDO Mälardalen AB



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor



Bengt-Göran Bergstrand