

Årsredovisning 2022

BRF LAVETTEN 11

702001-2725



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LAVETTEN 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen har 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 40 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 7 affärslokaler, vilka alla varit uthyrda under året. Den totala bostadsarean är 4 130 kvm och lokalerna omfattar 422 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. 13 608 kr/år.

För att få en helhetsbild över kommande investeringsbehov arbetar styrelsen aktivt med den befintliga underhållsplanen som underlag och vägledning när det gäller fastighetens funktion och status.

Föreningsfrågor

Under 2022 har 3 bostadsrätter överlåtits i föreningen och samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen debiterar överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Överlåtelseavgift debiteras köparen. Nabo har hand om föreningens medlemsförteckning, lägenhetsförteckning överlåtelse- och pantsättningsavgifterna mot en fast avgift.

Affärslokaler

Hyresnivån har successivt höjts och hyrorna får anses vara marknadsanpassade för samtliga lokaler.

Föreningslokal

Lokalen är i första hand till för föreningsanknutna aktiviteter såsom styrelsemöten, stämmor, arbetsgruppsmöten och liknande. Enskilda medlemmar kan boka lokalen och bastun i enlighet med föreningens upprättade trivselregler.

Cykelrum/Soprum

Förutom i gången från gatan förvaras medlemmarnas cyklar i två separata rum samt på loftet ovanför gången. Närmast yttre källardörren finns kärl för kartong och tidningar.

Grovsoprummet innehåller kärl för grovsopor, plastförpackningar och behållare för matavfall.

Möblerad innergård

Under året har trädgårdsgruppen vidtagit normalt trädgårdsunderhåll och gjort kompletterande planteringar. I blomrabatterna har det monterats nya belysningsarmaturer med ledlampor. Bevattningssystemet har setts över och trasiga ledningar bytts ut.

Tvättstuga

Tvättstugegruppen har själva genomfört en del mindre reparationer.

Källargång

I källargången utanför tvättstugan finns hyllor för bokbyte

Verkstad

Styrelsen har iordningställt en verkstad med arbetsbänk och skruvstäd samt införskaffat en del verktyg. Den är belägen i källarutrymme vid 3:ans gårdsentré och tanken är att den ska vara tillgänglig för föreningens medlemmar. I samma utrymme förvaras även gårdsmöbler och diverse vinterleksaker.

Styrelsens sammansättning

Jessica Liedberg	Ordförande
Kristoffer Darin Mattsson	Sekreterare
Johan Hammarström	Kassör
Hans Netré	Ledamot Förvaltning, drift och underhåll
Annie Fast	Ledamot
Josef Strand	Suppleant

Valberedning

Yvonne Matstoms, Kerstin Nordin och Sofia Corsello.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas ensam av ordförande Jessica Liedberg, av två ledamöter i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett extrainsatt styrelsemöte

samt arbetsmöte för budget 2023. Den ordinarie stämman genomfördes 20 april 2022.

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Trapphusstädning samt entrémattor	Anders Lindberg Städservice AB
TV – bredband	Tele2 (tidigare ComHem)
Fiber – bredband	Stockholms Stadsnät
Snöskottning av tak	DB Tak & Entreprenad AB
Hämtning av grovsopor	Fastighetsägarnas Service AB
Juridisk rådgivning	Fastighetsägarna
Service och underhåll av våra tre hissar	Hissgruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Driftskontroll av undercentralen kommer från årsskiftet att skötas av Energisparkonsult, som härigenom tar över skötseln från HSB. Utbyte av det nuvarande expansionskärlet (från 1981) kommer att göras i början 2023. Likaså planerar styrelsen att komplettera centralen med en s.k. avgasanläggning, vilken ska minimera mängden luft och syre i elementen. Enligt uppgift kommer denna att väsentligt förlänga värmeväxlarnas återstående "livstid".

Under ett antal år har HSB haft hand om föreningens fastighetsskötsel. Hög personalomsättning och bristande kommunikation har fått till följd att föreningen sagt upp avtalet, som löper ut 2023. Diskussion förs i styrelsen hur fastighetsskötseln ska utformas härefter. Offerter kommer att inhämtats från mindre företag med mer "personlig kontakt".

Beslut har tagits om att genomföra en inventering och funktionskontroll av husets tre hissar. Detta för att i möjligaste mån få en uppfattning om eventuella brister och bedömning av åtgärder och kostnader som kan komma att krävas på kort och lite längre sikt.

Styrelsens ambition att renovera trapphusen kommer, mot bakgrund av rådande omvärldsläge, att fördröjas ytterligare.

Mot bakgrund av årets ekonomiska läget, har avtal som föreningen har med olika leverantörer gått igenom och, i en del fall, omförhandlats. I detta sammanhang har styrelsen bitt föreningens internrevisor Bengt-Göran Bergstrand att undersöka möjligheten att få den externa revisionen utförd till en lägre kostnad. Bengt-Göran har härvid funnit ett företag, vars specialitet är att just revidera bostadsrättsföreningar. Kostnaden visade sig bli väsentligt lägre och beslut om att anlita företaget "Rävisor" antogs på föreningens extrainsatta stämma 2022-12-05.

Lån

Inga nya lån har tagits upp, då årets underhåll finansierats inom ramen för tillgängliga likvida medel på transaktionskontot. Föreningen har även amorterat 1 600 000 kr på befintligt lån enligt plan.

Följande lån finns hos Swedbank:

Rörligt (dvs 3 månaders bindningstid) 3 500 000 kr, 430 000 kr och 2 362 593 kr

Bundet på 1 år 1 450 000 kr

Bundet på 3 år 2 212 500 kr och 2 965 000

Fördelningar av lånen följer inte vår spridningsplan (30% rörligt, 40% 1 år, 30% 3 år) då ett antal större lån skrivits om under året och då styrelsen prioriterat kostnad och vetskap framför fördelningen. Justeringar kommer göras när ränteläget stabiliserat sig för att återgå till spridningsmålet.

Styrelsen har för avsikt att amortera på befintliga lån i samma eller större omfattning som motsvarar årets avskrivningar. Amorteringar kommer att initieras av styrelsen och med hänsyn tagen till föreningens likviditet. Detta kommer att synas framöver då föreningen inte har några större kapitaltunga projekt planerade under de närmaste åren.

Frivilliga tillskott

Lägenheterna nr 1, 4, 11, 13, 14, 17, 20, 21-22, 23, 24-25, 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 2 928 303 kr. Obetalda tillskottsandelar uppgår till 2 878 771 kr (före justering för avskrivningar).

Likviditet

Likviditeten är god och överskottet kommer att användas för att amortera på befintliga lån samt finansiera kommande projekt.

Årsavgifter

På grund av ökade räntekostnader och andra driftshöjningar, beslutade styrelsen att höja årsavgiften från årsskiftet. Det är den höjning som vår förvaltare Nabo rekommenderat, efter att ha gjort en genomlysning av föreningens nuvarande ekonomi och vårt framtida investeringsbehov. Styrelsen gör en bedömning att den nya avgiften skall täcka det nya kostnadsläget men att det kan behövas nya justeringar om vi ser en fortsatt hög inflation framöver.

För 2022 har takavgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 55 575 kr plus en förväntad räntekostnad för 2021 om 21 291 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2021 om -624 kr har minskat avgifterna.

Takavgiften skulle ha amorterats med 57 575 och detta justeras genom att amorteringen istället kommer uppgå till 59 575 under 2023.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 519 kr per lägenhet eller 1% av fastighetens taxeringsvärde.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.



Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Nabo AB som även handhar föreningens medlems- och lägenhetsförteckning.

Avtal om systemstöd för Underhållsplan finns tecknat med HSB Stockholm.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 805 783	2 618 424	2 553 551	2 507 150	2 229 601
Resultat efter fin. poster	411 163	230 007	323 756	107 779	126 652
Soliditet, %	53	50	49	49	49
Yttre fond	146 400	132 800	105 600	105 600	92 000
Taxeringsvärde	197 000 000	168 374 000	168 374 000	168 374 000	111 725 000
Bostadsyta, kvm	4 130	4 130	4 130	4 130	4 130
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	374	373	371	375	339
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 128	3 529	3 664	3 490	3 506
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	0,77	1,26	1,11	1,18
Belåningsgrad, %	45,15	49,99	51,48	50,52	51,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	7 406 800	-	-	7 406 800
Upplåtelseavgifter	2 193 200	-	-	2 193 200
Fond, yttre underhåll	132 800	-	13 600	146 400
Frivilligt kapitaltillskott	2 445 998	-	-59 658	2 386 340
Balanserat resultat	3 193 785	230 007	-13 600	3 410 191
Årets resultat	230 007	-230 007	411 163	411 163
Eget kapital	15 602 589	0	351 505	15 954 094

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 410 191
Årets resultat	411 163
Totalt	3 821 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	3 821 355
	3 821 355

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 805 783	2 618 424
Rörelseintäkter		15 303	20 429
Summa rörelseintäkter		2 821 086	2 638 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 388 932	-1 504 238
Övriga externa kostnader	7	-177 631	-156 887
Personalkostnader	8	-124 349	-122 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 153	-536 046
Summa rörelsekostnader		-2 221 064	-2 319 729
RÖRELSERESULTAT		600 022	319 124
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 397	26 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-218 256	-115 517
Summa finansiella poster		-188 859	-89 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		411 163	230 007
ÅRETS RESULTAT		411 163	230 007

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 616 079	29 156 810
Maskiner och inventarier	11	312 441	361 521
Summa materiella anläggningstillgångar		28 928 520	29 518 331
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 928 520	29 518 331
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 799	46 532
Övriga fordringar	12	964 683	1 530 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 255	77 915
Summa kortfristiga fordringar		1 087 737	1 655 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 087 737	1 655 282
SUMMA TILLGÅNGAR		30 016 257	31 173 612

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 986 340	12 045 998
Fond för yttre underhåll		146 400	132 800
Summa bundet eget kapital		12 132 740	12 178 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 410 191	3 193 785
Årets resultat		411 163	230 007
Summa fritt eget kapital		3 821 355	3 423 791
SUMMA EGET KAPITAL		15 954 094	15 602 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 627 500	4 950 000
Övriga långfristiga skulder		114 960	114 960
Summa långfristiga skulder		6 742 460	5 064 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 292 593	9 625 668
Leverantörsskulder		132 449	131 762
Skatteskulder		16 046	0
Övriga kortfristiga skulder		65 299	62 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	813 316	686 280
Summa kortfristiga skulder		7 319 703	10 506 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 016 257	31 173 612

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 527 585	1 708 685
Resultat efter finansiella poster	411 163	230 007
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	92 706	0
Årets avskrivningar	497 105	595 704
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 000 974	825 711
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 049	-16 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 715	-38 995
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 151 737	770 218
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-309 035
Kassaflöde från investeringar	0	-309 035
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-59 658	-59 658
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 655 575	-582 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 715 233	-642 283
ÅRETS KASSAFLÖDE	-563 496	-181 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	964 089	1 527 585

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lavetten 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	5-11,88 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Balkongavgift	13 624	13 624
Erhållna statliga bidrag	0	20 428
Hysesintäkt bredband	47 116	44 744
Hysesintäkter, lokaler	1 127 984	965 456
Intäcksreduktion	-3 504	-31 220
Vatten	0	2 800
Årsavgifter, bostäder	1 543 801	1 540 008
Övriga intäkter	15 303	1
Övriga årsavgifter	76 762	83 012
Summa	2 821 086	2 638 853

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	38 461	42 230
Fastighetsskötsel	68 101	67 318
Klottersanering	6 652	2 614
Snöskottning	22 022	19 840
Städning	75 272	76 242
Trädgårdsarbete	4 648	0
Övrigt	0	614
Summa	215 156	208 859

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	1 000
Hissar	3 680	0
Reparationer	45 321	193 988
Summa	49 001	194 988

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	130 666	89 534
Sophämtning	54 619	59 102
Uppvärmning	583 320	614 771
Vatten	65 193	71 132
Summa	833 797	834 539

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	46 346	44 897
Fastighetsförsäkringar	64 610	58 217
Fastighetsskatt	172 279	155 180
Kabel-TV	7 742	7 559
Summa	290 977	265 853

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	66 627	65 276
Bankkostnader	4 007	3 993
Datakommunikation	4 114	2 193
Extradebitering förvaltn.	18 763	8 212
Facklitteratur	685	685
Förbrukningsmaterial	14 856	2 935
Juridiska kostnader	21 899	0
Postbefordran	211	247
Revisionsarvoden	29 812	29 641
Serv.avg branschorg.	5 162	5 034
Styr.möte/stämman/städdag	4 460	13 675
Trivselåtgärder	716	2 051
Övriga externa kostnader	3 009	18 664
Övriga förvaltningskostnader	3 309	4 280
Summa	177 631	156 887

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	24 349	22 558
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Summa	124 349	122 558

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 256	115 051
Övriga räntekostnader	0	466
Summa	218 256	115 517

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 115 094	34 806 058
Årets inköp	0	309 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 115 094	35 115 094
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 958 284	-5 411 994
Årets avskrivning	-540 731	-546 290
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 499 015	-5 958 284
Utgående restvärde enligt plan	28 616 079	29 156 810
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 200 000	49 574 000
Taxeringsvärde mark	134 800 000	118 800 000
Summa	197 000 000	168 374 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	897 153	897 153
Utrangering	-92 706	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	804 447	897 153
Ingående ackumulerad avskrivning	-535 632	-486 218
Avskrivningar	43 626	-49 414
Utgående ackumulerad avskrivning	-492 006	-535 632
Utgående restvärde enligt plan	312 441	361 521

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	157 779	0
Nabo Klientmedelskonto	806 310	1 527 585
Skattefordringar	0	2 674
Skattekonto	594	576
Summa	964 683	1 530 835

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7 676	11 424
Fastighetsskötsel	11 887	25 279
Försäkringspremier	22 438	19 738
Förvaltning	17 598	16 659
Räntor	869	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 787	4 607
Summa	64 255	77 915

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2026-09-26	4,09 %	2 212 500	2 212 500
Swedbank	2024-09-25	0,75 %	1 450 000	1 450 000
Swedbank	2023-11-28	3,88 %	2 362 593	2 418 168
Swedbank	2023-03-24	1,32 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-09-25	4,09 %	2 965 000	2 965 000
Swedbank	2023-03-28	3,32 %	430 000	2 030 000
Summa			12 920 093	14 575 668

Varav kortfristig del 6 292 593

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	18 690	14 253
Förutbetalda avgifter/hyror	518 481	429 279
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Uppvärmning	90 446	91 963
Utgiftsräntor	34 736	2 054
Vatten	14 708	11 885
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 835	5 426
Summa	813 316	686 280

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 657 500	15 657 500
Summa	15 657 500	15 657 500

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Hans Netré
Ledamot

Jessica Liedberg
Ordförande

Johan Hammarström
Kassör

Kristoffer Darin Mattson
Sekreterare

Annie Fast
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Marcus Granstedt
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2023 17:08

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 06.04.2023 08:56

DOCUMENT ID:

B1gT4aJhZ3

ENVELOPE ID:

B1T4ay3W3-B1gT4aJhZ3

DOCUMENT NAME:

Brf Lavetten 11, 702001-2725 - årsredovisning 2022.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA LIEBERG liedbergjessica@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2023 09:38 06.04.2023 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/07) IP: 94.191.152.39
2. Per Erik Johan Hammarström johan-hammarstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2023 10:10 06.04.2023 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/21) IP: 185.41.241.182
3. HANS NETRÉ hans@netre.se	Signed Authenticated	06.04.2023 12:41 06.04.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/26) IP: 145.14.106.54
4. Annie Kristina Fast annie@pocket.nu	Signed Authenticated	07.04.2023 08:23 07.04.2023 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/18) IP: 81.231.127.70
5. KRISTOFFER DARIN-MATTSSON darinmattsson@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 16:35 11.04.2023 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/06) IP: 194.14.76.17
6. BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 16:58 11.04.2023 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/19) IP: 80.216.12.62
7. MARCUS GRANSTEDT marcusgranstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 21:49 11.04.2023 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/14) IP: 145.14.106.158
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.04.2023 17:08 12.04.2023 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.236.241.181

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

Custom events

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavetten 11
Org.nr. 702001-2725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten 11 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "De förtroendevalde revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalde revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt 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 11 för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Bergstrand

Marcus Granstedt



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2023 17:10

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 06.04.2023 09:15

DOCUMENT ID:

rJhqbghZ3

ENVELOPE ID:

HJetcZgnbn-rJhqbghZ3

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lavetten 11 - 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	06.04.2023 11:43 06.04.2023 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/19) IP: 80.216.12.62
MARCUS GRANSTEDT marcusgranstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2023 22:30 06.04.2023 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/14) IP: 81.92.70.190
Emma Karolina Lövström Karolina.Lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	12.04.2023 17:10 12.04.2023 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 81.236.241.181

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed