

Årsredovisning 2021

BRF LAVETTEN 11

702001-2725



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LAVETTEN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 kommit 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 8 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 2021 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

Under årets andra hälft blev Kungsholmenbarber AB ny hyresgäst i lokal nr 8 (som tidigare drevs av Asso Zand som Salong)

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

lokaler.

På grund av Covid-19 pandemin har föreningen erbjudit vissa hyreslättnader under kv 2 2021, helt i linje med det program som erbjöds av staten under motsvarande period 2020. I likhet med föregående år har styrelsen säkerställt att föreningen erhåller möjliga statliga bidrag för hyreslättnaderna.

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.

Tvättstuga

Tvättstugegruppen har själva genomfört en del smärre reparationer.

Källargång

I källargången utanför tvättstugan finns hyllor för bokbyte

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|--|
| Jessica Leidberg | Ordförande |
| Kridtoffer Darin Mattsson | Sekreterare |
| Johan Hammarström | Kassör |
| Hans Netrè | Ledamot Förvaltning, drift och underhåll |
| Saad Guedira | Ledamot |
| Yvonne Matstoms | Suppleant |

Valberedning

Linda Fernvall 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 9 protokollförda sammanträden samt ett extrainsatt styrelsemöte (arbetsmöte för budget 2022). Den ordinarie stämman genomfördes 18 april 2021.

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

Under vissa februaridagar snöade det ganska kraftigt och vi hann tyvärr inte få hit takfirman tillräckligt snabbt, med påföljd att två bilar drabbades av nedfallande snö. Även en tredje bil fick plåtskador, mycket beroende på att snöskottarna var oförsiktiga. DB-Tak och föreningen enades om en fördelning av de kostnader som uppstod, som resulterade i att vi fick lägga ut 6.750:- för självriskersättningar.

Ommålning av takfoten genomfördes under första halvåret. I samband härmed skrapades och målades även vissa delar av takplåten mot gården.

Plåtskydden på de tre hörnbalkongerna togs bort och räckena målades om.

Våra avloppsstammar är nu drygt 30 år gamla och av allt att döma är de i gott skick. Men det krävs ändå visst underhåll och därför genomfördes i april en högtrycksspolning av samtliga stammar. Enligt tillgänglig expertis bör detta på nytt göras efter ca 5-7 år.

I övrigt har inga större renoveringar genomförts under året. Styrelsen har dock för avsikt att inom en nära framtid renovera trapphusen.

Vid årsstämman avseende 2020 års bokslut redogjordes för att avsättning till underhållsfond inte gjorts enligt stadgarna. Då detta endast är en balanstransaktion från balanserad vinst till underhållsfonden godkände stämman att detta kunde justeras under 2021 vilket också skett. Årets överföring till underhållsfonden är därför dubbelt så stor för att kompensera utebliven avsättning från förra året.

Lån

Inga nya lån har tagits upp, då årets projekt finansierats inom ramen för tillgängliga likvida medel på transaktionskontot. Föreningen har även amorterat 500 000 kr på befintligt lån enligt plan.

Följande lån finns hos Swedbank:

30% rörligt (dvs 3 månaders bindningstid) 2 030 000 kr och 2 418 168 kr

40% bundet på 1 år 2 965 000 kr och 2 212 500 kr

30% bundet på 3 år 3 500 000 kr och 1 450 000 kr

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 takreningen blir avskriven. 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

Årsavgifterna för året har inte förändrats utan ligger kvar på samma nivå som 2020.

För 2021 har takavgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 57 575 kr plus en förväntad räntekostnad för 2021 om 21 291 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2020 om 4090 kr har pålagts avgifterna.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 429 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 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 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 618 424 | 2 553 551 | 2 507 150 | 2 229 601 | 2 178 865 |
| Resultat efter fin. poster | 230 007 | 323 756 | 107 779 | 126 652 | 305 662 |
| Soliditet, % | 50 | 49 | 49 | 49 | 55 |
| Yttre fond | 132 800 | 105 600 | 105 600 | 92 000 | 78 400 |
| Taxeringsvärde | 168 374 | 168 374 | 168 374 | 111 725 | 111 725 |
| | 000 | 000 | 000 | 000 | 000 |
| Bostadsyta, kvm | 4 130 | 4 130 | 4 130 | 4 130 | 4 130 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 373 | 371 | 375 | 339 | 339 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 3 529 | 3 664 | 3 490 | 3 506 | 2 673 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,77 | 1,26 | 1,11 | 1,18 | 1,14 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser | 7 406 800 | - | - | 7 406 800 |
| Upplåtelseavgifter | 2 193 200 | - | - | 2 193 200 |
| Fond, yttre underhåll | 105 600 | - | 27 200 | 132 800 |
| Frivilligt kapitaltillskott | 2 505 656 | - | -59 658 | 2 445 998 |
| Balanserat resultat | 2 897 228 | 323 756 | -27 200 | 3 193 785 |
| Årets resultat | 323 756 | -323 756 | 230 007 | 230 007 |
| Eget kapital | 15 432 240 | 0 | 170 349 | 15 602 589 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Balanserat resultat | 3 193 785 |
| Årets resultat | 230 007 |
| Totalt | <u>3 423 791</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 13 600 |
| Balanseras i ny räkning | 3 410 191 |
| | <u><u>3 423 791</u></u> |

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

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 618 424 | 2 553 551 |
| Rörelseintäkter | | 20 429 | 22 177 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 638 853 | 2 575 728 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 504 238 | -1 378 320 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -156 887 | -123 890 |
| Personalkostnader | 8 | -122 558 | -125 336 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -536 046 | -463 651 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 319 729 | -2 091 197 |
| RÖRELSERESULTAT | | 319 124 | 484 530 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 400 | 25 200 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -115 517 | -185 974 |
| Summa finansiella poster | | -89 117 | -160 774 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 230 007 | 323 756 |
| ÅRETS RESULTAT | | 230 007 | 323 756 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 29 156 810 | 29 394 064 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 361 521 | 410 935 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 518 331 | 29 804 999 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 29 518 331 | 29 804 999 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 46 532 | 41 768 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 530 835 | 1 711 461 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 77 915 | 66 655 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 655 282 | 1 819 884 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 655 282 | 1 819 884 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 173 612 | 31 624 884 |

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 045 998 | 12 105 656 |
| Fond för yttre underhåll | | 132 800 | 105 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 178 798 | 12 211 256 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 193 785 | 2 897 228 |
| Årets resultat | | 230 007 | 323 756 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 423 791 | 3 220 985 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 602 589 | 15 432 240 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 4 950 000 | 10 127 500 |
| Övriga långfristiga skulder | | 114 960 | 140 010 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 064 960 | 10 267 510 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 9 625 668 | 5 005 743 |
| Leverantörsskulder | | 131 762 | 167 360 |
| Skatteskulder | | 0 | 27 270 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 62 354 | 59 280 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 686 280 | 665 481 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 506 064 | 5 925 134 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 173 612 | 31 624 884 |

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 708 685 | 1 187 570 |
| Resultat efter finansiella poster | 230 007 | 323 756 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 595 704 | 523 304 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 825 711 | 847 060 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -16 498 | 59 126 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -38 995 | -413 754 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 770 218 | 492 433 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -309 035 | -933 949 |
| Kassaflöde från investeringar | -309 035 | -933 949 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | -59 658 | 159 636 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -582 625 | 802 996 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -642 283 | 962 632 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -181 101 | 521 116 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 527 585 | 1 708 685 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 1 459 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 | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Balkongavgift | 13 624 | 14 124 |
| Erhållna statliga bidrag | 20 428 | 22 175 |
| Hysesintäkt bredband | 44 744 | 41 293 |
| Hysesintäkter, lokaler | 965 456 | 932 723 |
| Intäcksreduktion | -31 220 | -55 494 |
| Vatten | 2 800 | 5 177 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 540 008 | 1 533 279 |
| Övriga intäkter | 1 | 2 |
| Övriga årsavgifter | 83 012 | 82 449 |
| Summa | 2 638 853 | 2 575 728 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 42 230 | 34 259 |
| Fastighetsskötsel | 67 318 | 35 646 |
| Snöskottning | 19 840 | 0 |
| Städning | 76 242 | 75 479 |
| Övrigt | 3 228 | 0 |
| Summa | 208 859 | 145 384 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 1 000 | 0 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0 | -26 127 |
| Reparationer | 193 988 | 294 154 |
| Summa | 194 988 | 268 027 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 89 534 | 68 893 |
| Sophämtning | 59 102 | 53 392 |
| Uppvärmning | 614 771 | 516 997 |
| Vatten | 71 132 | 65 695 |
| Summa | 834 539 | 704 976 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 44 897 | 41 412 |
| Fastighetsförsäkringar | 58 217 | 55 639 |
| Fastighetsskatt | 155 180 | 155 458 |
| Kabel-TV | 7 559 | 7 423 |
| Summa | 265 853 | 259 932 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 65 276 | 62 732 |
| Bankkostnader | 3 993 | 2 171 |
| Datakommunikation | 2 193 | 3 628 |
| Extradebitering förvaltn. | 8 212 | 7 654 |
| Facklitteratur | 685 | 451 |
| Förbrukningsmaterial | 2 935 | 4 303 |
| Postbefordran | 247 | 1 027 |
| Revisionsarvoden | 29 641 | 27 500 |
| Serv.avg branschorg. | 5 034 | 5 105 |
| Styr.möte/stämma/städdag | 13 675 | 1 956 |
| Tillsynsavgifter Myndigheter | 0 | 1 200 |
| Trivselåtgärder | 2 051 | 138 |
| Övriga externa kostnader | 18 664 | 1 138 |
| Övriga förvaltningskostnader | 4 280 | 4 887 |
| Summa | 156 887 | 123 890 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 22 558 | 25 336 |
| Styrelsearvoden | 100 000 | 100 000 |
| Summa | 122 558 | 125 336 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 115 051 | 185 974 |
| Övriga räntekostnader | 466 | 0 |
| Summa | 115 517 | 185 974 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 34 806 058 | 32 716 106 |
| Årets inköp | 309 035 | 2 089 952 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 35 115 094 | 34 806 058 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -5 411 994 | -4 921 006 |
| Årets avskrivning | -546 290 | -490 988 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 958 284 | -5 411 994 |
| Utgående restvärde enligt plan | 29 156 810 | 29 394 064 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>2 550 000</i> | <i>2 550 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 49 574 000 | 49 574 000 |
| Taxeringsvärde mark | 118 800 000 | 118 800 000 |
| Summa | 168 374 000 | 168 374 000 |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 897 153 | 897 153 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 897 153 | 897 153 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -486 218 | -453 902 |
| Avskrivningar | -49 414 | -32 316 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -535 632 | -486 218 |
| Utgående restvärde enligt plan | 361 521 | 410 935 |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 527 585 | 1 708 685 |
| Skattefordringar | 2 674 | 0 |
| Skattekonto | 576 | 2 776 |
| Summa | 1 530 835 | 1 711 461 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Bredband | 11 424 | 10 829 |
| Fastighetsskötsel | 25 279 | 18 503 |
| Försäkringspremier | 19 738 | 18 737 |
| Förvaltning | 16 659 | 16 319 |
| Räntor | 208 | 352 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 607 | 1 915 |
| Summa | 77 915 | 66 655 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Skuld 2021-12-31 | Skuld 2020-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2022-09-23 | 0,67 % | 2 212 500 | 2 212 500 |
| Swedbank | 2024-09-25 | 0,75 % | 1 450 000 | 1 450 000 |
| Swedbank | 2022-11-28 | 0,56 % | 2 418 168 | 2 475 743 |
| Swedbank | 2023-03-24 | 1,32 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank | 2022-09-23 | 0,67 % | 2 965 000 | 2 965 000 |
| Swedbank | 2022-03-28 | 0,58 % | 2 030 000 | 2 530 000 |
| Summa | | | 14 575 668 | 15 133 243 |

Varav kortfristig del

9 625 668

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 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| El | 14 253 | 7 199 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 429 279 | 428 441 |
| Löner | 100 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 31 420 | 0 |
| Uppvärmning | 91 963 | 68 914 |
| Utgiftsräntor | 2 054 | 13 275 |
| Vatten | 11 885 | 8 883 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 426 | 138 769 |
| Summa | 686 280 | 665 481 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 657 500 | 15 657 500 |
| Summa | 15 657 500 | 15 657 500 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

UPPVÄRMNING Värme och varmvatten sköts via fjärrvärme från Stockholm Exergi, som är ett kommunägt energibolag. Priset mäts i megawattimmar (MWh) och har under den senaste tioårsperioden legat på ca 1.000:- inkl moms. Vi gör av med ca 600 MWh per år och följaktligen har vi en kostnad för värme och varmvatten runt 600.000:-. Självklart är kostnaden temperaturberoende och pendlar därför en hel del. Som exempel kan nämnas att 2016 var ett mycket kallt år och då hade vi en kostnad drygt 690.000:-, vilket kan jämföras med det extremt varma 2020 då det stannade på ca 510.000:-! Föreningens åtgärder med tätning och byte till s.k. energiglas i fönstrens innerbågar samt nya fönster och dörrar till lokalerna, borde ha gett oss lägre uppvärmningskostnad. I samma veva har vi dock förbättrat frånluftsventilationen för att få en godkänd s.k. OVK-besiktning. Luftomsättningen blir därför högre, vilket innebär att det är mer luft som vid varje tillfälle måste värmas upp. Fördelen är att inomhusklimatet har blivit väsentligt bättre! EL Som alla vet ökade priset på el extremt kraftigt under senare delen av förra året och exempelvis hade vi för december 2021 en kostnad på över 14.000:-, vilket var dubbelt upp jämfört med december 2020. Detta trots att själva elförbrukningen var lägre i december 2021.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jessica Liedberg
Ordförande

Hans Netré
Ledamot

Johan Hammarström
Kassör

Kristoffer Darin Mattson
Sekreterare

Saad Guedira
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2022 18:41

SENT BY OWNER:
Mea-louise Hedman • 30.03.2022 08:56

DOCUMENT ID:
SJx4rkFWQ9

ENVELOPE ID:
By4SJKW7q-SJx4rkFWQ9

DOCUMENT NAME:
Brf Lavetten 11, 702001-2725 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| HANS NETRÉ hans@netre.se | Signed Authenticated | 30.03.2022 09:19 30.03.2022 09:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 26/06/1946) IP: 145.14.106.54 |
| Saad Guedira saad.guedira@gmail.com | Signed Authenticated | 30.03.2022 09:25 30.03.2022 09:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 06/04/1954) IP: 145.14.106.212 |
| Per Erik Johan Hammarström johan-hammarstrom@hotmail.com | Signed Authenticated | 30.03.2022 09:55 30.03.2022 09:53 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 21/04/1964) IP: 185.41.241.182 |
| Jessica Liedberg liedbergjessica@gmail.com | Signed Authenticated | 30.03.2022 18:33 30.03.2022 18:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 07/10/1969) IP: 145.14.106.199 |
| KRISTOFFER DARIN MATTSSON darinmattsson@hotmail.com | Signed Authenticated | 31.03.2022 18:41 31.03.2022 18:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 06/04/1982) IP: 94.234.103.150 |

* 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.

SkrHdWNXc-rklHuZ4Qc



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.04.2022 09:55

SENT BY OWNER:
Mea-louise Hedman • 01.04.2022 07:06

DOCUMENT ID:
rkIHuZ4Qc

ENVELOPE ID:
SkrHdWNXC-rkIHuZ4Qc

DOCUMENT NAME:
Brf Lavetten 11, 702001-2725 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pades.pdf
21 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| KAROLINA LÖVSTRÖM karolina.lovstrom@bdo.se | Signed Authenticated | 01.04.2022 08:48 01.04.2022 08:44 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 13/09/1984) IP: 95.193.40.116 |
| BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com | Signed Authenticated | 01.04.2022 09:55 01.04.2022 09:48 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 19/10/1952) IP: 80.216.23.150 |

* 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