

Årsredovisning 2024

Brf Lavetten 11

702001-2725



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lavetten 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-02-02. Stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lavetten 11	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 4 130 kvm och 8 lokaler om 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 4552 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Liedberg	Ordförande
Johan Hammarström	Kassör
Kristoffer Darin Mattsson	Sekreterare
Hans Netré	Ledamot, fastighetsansvarig
Annie Fasth	Ledamot
Josef Strand	Suppleant

Valberedning

Kerstin Nordin
Sofia Corsello
Yvonne Matstoms

Firmateckning

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

Revisorer

Bengt-Göran Bergstrand Internrevisor
Sverker Andersson Godkänd revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2024** ● Uppgradering av snöskydd samt förankringsräls för takarbeten
- 2023-2023** ● Genomgång av undercentral, nytt expansionskärl samt installation av avgasaranläggning.
- 2021-2021** ● Spolning av samtliga stammar. Renovering, målning av takfot samt renovering av husets ursprungsbalkonger
- 2020-2020** ● Affärslokalerna får nya fönsterpartier med isolerglas och nya isolerade dörrar. Godkänd OVK
- 2019-2019** ● Uppfräschning av föreningslokal. Installation av mekanisk frånluft i samtliga kök. Brandskyddskontroll av föreningens eldstäder. Nytt system för värmereglering baserat på temperaturgivare i ett antal lägenheter. Godkänd radonmätning.
- 2018-2018** ● Fönsterrenovering, i samband med detta byts innerglasen mot gatan till energi- och bullerdämpande och innerglasen mot gården till energiglas. Fiber dras in till lägenheterna
- 2012-2012** ● Nytt plåttak mot gården. Balkonger byggs mot gatan.
- 2008-2008** ● Renovering av gårdsfasad
- 2007-2007** ● Uppfräschning av tvättstuga, inköp av ny tvättutrustning. Installation av bevattningssystem för gården
- 2004-2006** ● Renovering av gårdsbjälklaget med nytt tätskikt och värmeisolering Innergården får nya växter samt ett skärmtak med belysning och infravärme. Balkonger byggs mot gården
- 2002-2002** ● Ny undercentral för fjärrvärme
- 1998-1999** ● Nybyggnad av fem vindslägenheter. Inredning av föreningslokal. Renovering av trapphus, fönster, portar och balkongdörrar. Omläggning av skiffertak.
- 1990-1992** ● Byte av VA-stammar till kök och badrum. Installation av mekanisk frånluft i samtliga våtrum, Elledningar byts fram till lägenheternas proppskåp

Planerade underhåll

- 2025** ● Reparation och omputsning av gavelvägg
Boendestödjande åtgärder för portautomatik (betalas av kommunen)
Uppgradering undercentral samt värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	NstBygg - Niklas Storgård
Fiber - Bredband	Bredband2
Grovsopor	Fastighetsägarna Service AB
Hisservice och underhåll	Hissgruppen AB (Motum)
Takarbeten och snöskottning	Påhlman Accesso AB
Trapphusstädning samt entrémattor	Anders Lindberg Städservice AB
TV - Bredband	Tele2
Kontroll och service av fjärrvärmen	Energispar

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten:

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lavetten 11 på adresserna Drottningholmsvägen 1-3 och Kronobergsgatan 9 i Stockholm. Fastigheten är fullvärdes- och skadeförsäkrad 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 (efter sammanslagning innehar föreningen idag 7 lokaler) 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, dvs 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 2024 har inga bostadsrätter överlåtits och samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Föreningen debiterar köpare överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Nabo har hand om föreningens medlemsförteckning, lägenhetsförteckning samt överlåtelse- och pantsättningsavgifterna mot en fast avgift.

Affärslokaler:

Hyresnivån får anses vara marknadsanpassade för samtliga lokaler. Indexjustering görs löpande årsvis för att upprätthålla hyesnivån marknadsmässig.

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.

Sophantering/återvinning:

Närmast yttre källardörren finns kärl för återvinning av pappersförpackningar, kartong och tidningar. Soprummet innehåller kärl för hushållssopor, grovsopor, plastförpackningar, glas, metallförpackningar samt behållare för matavfall. Där finns också en liten avdelning för återbruk där medlemmar kan lämna och ta för sig av begagnade föremål och kläder. Vid trappan till nedre källaren finns hyllor för återbruk av böcker.

Möblerad innergård:

Under året har trädgårdsgruppen vidtagit normalt trädgårdsunderhåll och gjort kompletterande planteringar. De i blomrabatterna monterade belysningsarmaturerna har försetts med ledlampor. Bevattningssystemet ses kontinuerligt över och trasiga ledningar byts ut.

Tvättstuga:

Lokalen består av 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2 torkskåp samt varm och kallmangel.

Verkstad:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån:

Inga nya lån har tagits upp, då årets underhåll finansierats med likvida medel på transaktionskontot. Föreningen har även amorterat 1 100 000 kr på befintligt lån enligt plan.

Följande lån finns hos Swedbank:

Rörligt (d v s 3 månaders bindningstid) 2 400 000 kr 1 940 630 kr och 1 450 000 kr

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

Fördelningar av lånen följer inte vår spridningsplan (30% rörligt, 40% 1 år, 30% 3 år). Justeringar kommer göras när ränteläget stabiliserat sig för att återgå till spridningsmålet förhoppningsvis under 2025/2026. 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.

Frivilliga tillskott:

Lägenheterna nr 1, 4, 6, 9, 11, 13, 14, 17, 20, 21-22, 23, 24-25, 27-28, 29, 32, 33, 35, 37, 38, 39-40, 41 och 42 har betalat mot att få lägre avgift till hela takrenoveringen blir avskriven. Nu uppgår de faktiska inbetalningarna till 3 236 598 kr. Obetalda tillskottsandelar uppgår till 2 487 031 kr (före justering för avskrivningar).

Likviditet:

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

Årsavgifter:

Inga justeringar på årsavgifterna har gjorts utan ligger kvar på samma nivå som året innan. För 2024 har takavgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 54 093 kr plus en förväntad räntekostnad om 96 860 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2023 om 14 424 kr har ökat avgifterna under 2024.

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.

Förändringar i avtal

Under 2024 har ett nytt avtal för taksikring tecknats med Påhlman Accesso AB.

Övriga uppgifter

Enligt uppgift är livslängden för en undercentral för fjärrvärmes ca 25 år. Det är särskilt värmeväxlarna som slits ut och eftersom vår anläggning är från 2002, har styrelsen begärt in offerter för ett byte. I samband härmed kommer även en s.k. injustering av hela värmesystemet att ske, vilket inkluderar utbyte av samtliga termostatventiler i fastigheten.

I början av året genomfördes en ny energideklaration, eftersom våra stora investeringar i energiglas borde innebära en sänkning av uppvärmingskostnaderna och därmed en annan klassning. Vi har nu energiklass "D", vilket betyder "bra energieffektivitet". Trots detta och milda vintrar har fjärrvärmekostnaden från Stockholm Exergi ökat väsentligt och för vår del ligger prognosen 2025 på ca 785.000:- inklusive moms. Den totala ökningen som Stockholm Exergi debiterar för den senaste treårsperioden är 27 %!

Medlemsinitiativ har tagits för att utvärdera intresset av nya säkerhetsdörrar. Styrelsen har inget att erinra under förutsättning att den nya dörren utformas i enlighet med de befintliga och att kostnaden helt faller på den enskilde medlemmen.

På årsmötet togs frågan om s.k. gemensam el upp och en informell arbetsgrupp om tre personer skulle undersöka förutsättningarna och intresset hos medlemmarna. Under året har en enkät visat att en majoritet av medlemmarna ser positivt till att gå över till gemensam el, vilket dock ännu ej lett till ett konkret förslag för medlemmarna att ta ställning till på enstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	3 284 135	2 805 783	2 618 424
Resultat efter fin. poster	549 404	506 320	411 163	230 007
Soliditet (%)	59	56	53	50
Yttre fond	160 000	146 400	146 400	132 800
Taxeringsvärde	197 000 000	197 000 000	197 000 000	168 374 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	516	509	407	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,3	63,7	59,6	63,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 656	2 852	3 128	3 529
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 410	2 588	2 838	3 202
Sparande per kvm totalyta, kr	239	229	207	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	29	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	143	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	182	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	3,46	1,59	0,77
Räntekänslighet (%)	5,15	5,60	7,68	8,67

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 406 800	-	-	7 406 800
Upplåtelseavgifter	2 193 200	-	-	2 193 200
Fond, yttre underhåll	146 400	-	13 600	160 000
Frivilligt kapitaltillskott	2 574 085	-	-9 345	2 564 740
Balanserat resultat	3 821 355	506 320	-13 600	4 314 075
Årets resultat	506 320	-506 320	549 404	549 404
Eget kapital	16 648 159	0	540 059	17 188 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 314 075
Årets resultat	549 404
Totalt	4 863 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 863 479
	4 863 479

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 392 231	3 284 135
Övriga rörelseintäkter	3	25 560	19 216
Summa rörelseintäkter		3 417 791	3 303 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 640 042	-1 594 222
Övriga externa kostnader	8	-115 819	-145 353
Personalkostnader	9	-123 998	-123 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 270	-534 365
Summa rörelsekostnader		-2 420 129	-2 397 935
RÖRELSERESULTAT		997 662	905 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 007	29 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-452 265	-428 189
Summa finansiella poster		-448 258	-399 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		549 404	506 320
ÅRETS RESULTAT		549 404	506 320

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	27 745 368	28 075 395
Maskiner och inventarier	12	305 907	366 027
Pågående projekt		0	134 950
Summa materiella anläggningstillgångar		28 051 276	28 576 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 051 276	28 576 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 057	96 049
Övriga fordringar	13	1 024	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 842	70 024
Summa kortfristiga fordringar		159 923	166 074
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114 965	888 390
Summa kassa och bank		1 114 965	888 390
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 274 888	1 054 464
SUMMA TILLGÅNGAR		29 326 164	29 630 836

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 164 740	12 174 085
Fond för yttre underhåll		160 000	146 400
Summa bundet eget kapital		12 324 740	12 320 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 314 075	3 821 355
Årets resultat		549 404	506 320
Summa fritt eget kapital		4 863 479	4 327 675
SUMMA EGET KAPITAL		17 188 218	16 648 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 177 500	5 177 500
Övriga långfristiga skulder		114 960	114 960
Summa långfristiga skulder		5 292 460	5 292 460
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 790 630	6 602 126
Leverantörsskulder		140 611	165 805
Skatteskulder		7 831	25 526
Övriga kortfristiga skulder		73 959	63 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	832 455	833 458
Summa kortfristiga skulder		6 845 486	7 690 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 326 164	29 630 836

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	997 662	905 416
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	540 270	534 365
	1 537 932	1 439 781
Erhållen ränta	4 007	5 093
Erlagd ränta	-458 141	-427 110
Erhållen utdelning	0	24 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 083 798	1 041 764
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 151	-42 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 359	59 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 062 590	1 059 240
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 921	-245 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 921	-245 364
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	57 403	250 892
Upptagna lån	400 000	59 575
Amortering av lån	-1 211 496	-1 200 042
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-754 093	-889 575
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 576	-75 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	888 390	964 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 114 965	888 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 924 388	1 924 388
Övriga årsavgifter	164 995	139 389
Hysesintäkter, lokaler	1 262 064	1 180 758
Kabel-TV/Bredband	40 392	39 600
Övriga intäkter	392	0
Summa	3 392 231	3 284 135

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elprisstöd	0	19 217
Övriga intäkter	25 560	0
Summa	25 560	19 216

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	63 261	63 834
Städning	82 116	90 504
Övrigt	17 097	48 754
Besiktning och service	55 284	34 162
Snöskottning	6 134	5 521
Summa	223 892	242 774

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 969	45 191
Lokaler	12 795	0
Tvättstuga	0	22 890
Dörrar och lås/porttele	1 546	11 564
Övriga gemensamma utrymmen	1 850	0
VA	0	18 416
Ventilation	7 330	0
El	5 765	3 803
Hissar	25 477	63 706
Tak	15 949	0
Fasader	26 929	0
Summa	102 610	165 569

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	90 446	92 415
Uppvärmning	720 625	649 571
Vatten	110 836	87 466
Sophämtning	88 365	59 805
Summa	1 010 272	889 257

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 490	71 470
Kabel-TV	8 768	8 314
Bredband	42 947	36 922
Fastighetsskatt	172 063	179 916
Summa	303 268	296 622

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 545	5 557
Övriga förvaltningskostnader	27 071	26 853
Revisionsarvoden	14 084	42 551
Ekonomisk förvaltning	73 120	70 392
Summa	115 819	145 353

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	100 001
Sociala avgifter	23 998	23 994
Summa	123 998	123 995

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	452 118	427 074
Övriga räntekostnader	147	1 115
Summa	452 265	428 189

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 115 094	35 115 094
Årets inköp	216 871	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 331 965	35 115 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 039 699	-6 499 015
Årets avskrivning	-546 898	-540 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 586 597	-7 039 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 745 368	28 075 395
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 200 000	62 200 000
Taxeringsvärde mark	134 800 000	134 800 000
Summa	197 000 000	197 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	914 861	804 447
Inköp	0	110 414
Utgående anskaffningsvärde	914 861	914 861
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-548 834	-492 006
Avskrivningar	-60 120	-56 828
Utgående avskrivning	-608 954	-548 834
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	305 907	366 027

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 024	1
Summa	1 024	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 480	16 904
Fastighetsskötsel	0	415
Försäkringspremier	27 489	24 514
Bredband	9 911	9 911
Förvaltning	18 962	18 280
Summa	78 842	70 024

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-09-26	4,09 %	2 212 500	2 212 500
Swedbank	2025-03-28	3,23 %	1 450 000	1 450 000
Swedbank	2025-02-28	3,25 %	1 940 630	2 052 126
Swedbank	2025-02-28	3,23 %	2 400 000	3 100 000
Swedbank	2026-09-25	4,09 %	2 965 000	2 965 000
Summa			10 968 130	11 779 626
Varav kortfristig del			5 790 630	6 602 126

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 968 130 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 857	5 300
El	9 359	9 462
Uppvärmning	95 911	99 401
Utgiftsräntor	29 939	35 815
Vatten	18 422	14 617
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	540 547	537 443
Summa	832 455	833 458

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 657 500	15 657 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vår västerfasad (den högt belägna gaveln mot Drottningholmsvägen 5) har under många år haft ett anskrämligt utseende med stor risk för nedfallande puts. I samband med att Ledarna beslöt att förse sina tak med solpaneler, tog vi tillfället i akt att renovera vår fasad, vilket innebar att vi måste ta en mindre del av Ledarnas tak i anspråk för ett ställningsbygge.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Annie Fasth
Ledamot

Hans Netré
Ledamot, fastighetsansvarig

Jessica Liedberg
Ordförande

Johan Hammarström
Kassör

Kristoffer Darin Mattsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 14:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 10:55

DOCUMENT ID:

By-25uCDTkI

ENVELOPE ID:

Byes5d0vakI-By-25uCDTkI

DOCUMENT NAME:

Brf Lavetten 11, 702001-2725 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Johan Hammarström johan-hammarstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 11:03 31.03.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.89.5
2. HANS NETRÉ hans@netre.se	Signed Authenticated	31.03.2025 11:04 31.03.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.106.54
3. Annie Kristina Fast annie@pocket.nu	Signed Authenticated	31.03.2025 11:46 31.03.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.95.135
4. JESSICA LIEBERG liedbergjessica@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 08:29 01.04.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.224.7
5. KRISTOFFER DARIN-MATTSSON darinmattsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 09:01 01.04.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.76.17
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	01.04.2025 14:18 01.04.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.193.82
7. BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 14:28 01.04.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.18.234

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten 11 702001-2725

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten 11 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lavetten 11 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Bengt-Göran Bergstrand
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 10:55

DOCUMENT ID:

r1nqOCD61g

ENVELOPE ID:

H1jcdCva1x-r1nqOCD61g

DOCUMENT NAME:

rb Lavetten 11.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	01.04.2025 14:13 01.04.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194
2. BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 15:53 01.04.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.18.234

* 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