

# Årsredovisning 2025

Brf Lavetten 11

702001-2725



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lavetten 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lavetten 11	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4 130 kvm och 8 lokaler om 422 kvm. Byggnadernas totalyta är 4552 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Hammarström	Kassör
Annie Kristina Fast	Styrelseledamot
Hans Gösta Netré	Styrelseledamot
Kristoffer Darin Mattsson	Styrelseledamot
Jessica Liedberg	Ordförande
Louise Widén	Suppleant

### Revisorer

Bengt-Göran Bergstrand	Internrevisor
Rävisor AB	Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1990-1992** ● Byte av VA-stammar till kök och badrum. Installation av mekanisk frånluft i samtliga våtrum, Elledningar byts fram till lägenheternas proppskåp
- 1998-1999** ● Nybyggnad av fem vindslägenheter. Inredning av föreningslokal. Renovering av trapphus, fönster, portar och balkongdörrar. Omläggning av skiffertak.
- 2002** ● Ny undercentral för fjärrvärme
- 2004-2006** ● Renovering av gårdsbjälklaget med nytt tätskikt och värmeisolering. Gården får nya växter samt ett skärmtak med belysning och infravärme. Balkonger byggs mot gården
- 2007** ● Uppfräschning av tvättstuga, inköp av ny tvättutrustning. Installation av bevattningssystem för gården
- 2008** ● Renovering av gårdsfasad
- 2012** ● Nytt plåttak mot gården. Fyra balkonger uppförs mot Kronobergsparken.
- 2018** ● Fönsterrenovering och i samband härmed byts innerglasen mot gatan till energi- och bullerdämpande och innerglasen mot gården får energiglas. Fiber dras in till lägenheterna
- 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.
- 2020** ● Affärslokalerna får nya fönsterpartier med isolerglas och nya isolerade dörrar. Godkänd OVK
- 2021** ● Spolning av samtliga stammar. Renovering, målning av takfot samt renovering av husets ursprungsbalkonger
- 2023** ● Genomgång av undercentral, nytt expansionskärl samt installation av avgasanläggning.
- 2024** ● Uppgradering av snöskydd samt förankringsräls för takarbeten
- 2025** ● Installation av ny undercentral  
Boendestödjande åtgärder med portautomatik (betalas av kommunen)  
Reparation och omputsning av gavelvägg

## Planerade underhåll

- 2026** ● Uppgradering värmesystem med bl a byte av samtliga termostatventiler

#### Avtal med leverantörer

Byte av entrémattor	CWS Hygiene AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	NstBygg - Niklas Storgård
Fiber - Bredband	Bredband2
Grovsopor	Fastighetsägarna Service AB
Hisservice och underhåll	Motum f.d. Hissgruppen
Kontroll och service av värmeanläggning	Energispar
Takarbeten och snöskottning	Påhlman Accesso AB
Trapphusstädning	Anders Lindberg Städservice AB
TV - Bredband	Tele2

## Övrig verksamhetsinformation

### 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 bygnadsdelens 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:

Föreningen debiterar köpare överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Nabo har hand om föreningens medlemsförteckning, lägenhetsförteckning samt överlåtelse och pantsättningsavgifter mot en fast avgift.

### Affärslokaler:

Hyrorna får anses vara marknadsanpassade för samtliga lokaler. Indexjustering görs löpande årsvis för att upprätthålla en marknadsmässig hyresnivå.

### Föreningslokal och bastu:

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 Drottningholmsvägen förvaras medlemmarnas cyklar i två separata rum samt på loftet ovanför gången.

### Sophantering/återvinning:

Närmast yttre källardörren finns kärl för återvinning av pappersförpackningar, kartonger och tidningar. Grovsoprummet innehåller kärl för hushållssopor, grovsopor, plastförpackningar, glas, metallförpackningar och behållare för matavfall. Dessutom finns 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 bokbyte.

### Möblerad innergård:

Under året har trädgårdsgruppen vidtagit normalt trädgårdsunderhåll och gjort kompletterande planteringar. Bevattningssystemet ses kontinuerligt över och trasiga ledningar byts ut.

### Tvättstuga:

Lokalen består av tre tvättmaskiner, torktumlare, två torkskåp samt varm- och kallmangel.

### 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 verkstaden 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 300 000 kr på befintligt lån enligt plan.

Följande lån finns hos Swedbank:

Rörligt (d v s 3 månaders bindningstid) på 2 100 000 kr, 1 890 889 kr och 1 449 955 kr

Bundet (men löper ut under 2026) på 2 212 500 kr och 2 965 000 kr

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 2026/2027. 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 tills hela takreoveringen 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 2025 har tak-avgiften bestått av amorteringar/avskrivningar om 49 741 kr plus en förväntad räntekostnad om 62 876 kr. En justering för skillnaden mellan förväntad räntekostnad och faktisk räntekostnad för 2024 om 6 367 kr har minskat avgifterna under 2024.

#### Fastighetsavgift:

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

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med CWS Hygiene AB rörande byte av entrémattor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 349 294	3 392 231	3 284 135	2 805 783
Resultat efter fin. poster	553 135	549 404	506 320	411 163
Soliditet (%)	60	59	56	53
Yttre fond	160 000	160 000	146 400	146 400
Taxeringsvärde	189 400 000	197 000 000	197 000 000	197 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	505	516	509	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,1	62,3	63,7	59,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 571	2 656	2 852	3 128
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 333	2 410	2 588	2 838
Sparande / kvm totalyta, kr	241	239	229	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	20	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	158	143	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	24	19	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	203	182	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,98	3,46	1,59
Räntekänslighet (%)	5,09	5,15	5,60	7,68

**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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 406 800	-	-	7 406 800
Upplåtelseavgifter	2 193 200	-	-	2 193 200
Fond, yttre underhåll	160 000	-	-	160 000
Frivilligt kapitaltillskott	2 564 740	-	-67 483	2 497 257
Balanserat resultat	4 314 075	549 404	-	4 863 479
Årets resultat	549 404	-549 404	553 135	553 135
<b>Eget kapital</b>	<b>17 188 218</b>	<b>0</b>	<b>485 652</b>	<b>17 673 870</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 863 479
Årets resultat	553 135
<b>Totalt</b>	<b>5 416 614</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 416 614
	<b>5 416 614</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 349 295	3 392 231
Övriga rörelseintäkter	3	118 110	25 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 467 405</b>	<b>3 417 791</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 759 867	-1 640 042
Övriga externa kostnader	8	-136 963	-115 819
Personalkostnader	9	-123 996	-123 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 891	-540 270
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 566 717</b>	<b>-2 420 129</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>900 689</b>	<b>997 662</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 577	4 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 131	-452 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 554</b>	<b>-448 258</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>553 135</b>	<b>549 404</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>553 135</b>	<b>549 404</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	27 821 447	27 745 368
Maskiner och inventarier	12	249 223	305 907
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 070 670</b>	<b>28 051 276</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 070 670</b>	<b>28 051 276</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		67 467	80 057
Övriga fordringar	13	7 739	1 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 970	78 842
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 176</b>	<b>159 923</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 339 827	1 114 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 339 827</b>	<b>1 114 965</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 500 003</b>	<b>1 274 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 570 674</b>	<b>29 326 164</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 097 257	12 164 740
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 257 257</b>	<b>12 324 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 863 479	4 314 075
Årets resultat		553 135	549 404
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 416 614</b>	<b>4 863 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 673 870</b>	<b>17 188 218</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 177 500
Övriga långfristiga skulder		145 563	114 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>145 563</b>	<b>5 292 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 618 389	5 790 630
Leverantörsskulder		201 155	136 609
Skatteskulder		13 251	7 831
Övriga kortfristiga skulder		70 048	77 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	848 398	832 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 751 241</b>	<b>6 845 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 570 674</b>	<b>29 326 164</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>900 689</b>	<b>997 662</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	545 891	540 270
	<b>1 446 580</b>	<b>1 537 932</b>
Erhållen ränta	8 417	4 007
Erlagd ränta	-383 786	-458 141
Erhållen utdelning	26 160	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 097 371</b>	<b>1 083 798</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253	6 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 651	-27 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 176 769</b>	<b>1 062 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-632 769	-81 921
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-632 769</b>	<b>-81 921</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	57 403
Uptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-349 741	-1 211 496
Depositioner	30 603	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-319 138</b>	<b>-754 093</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>224 862</b>	<b>226 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 114 965</b>	<b>888 390</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 339 827</b>	<b>1 114 965</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lavetten 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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	0,50 %
Styr & övervakning	5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 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 1 724 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, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 924 388	1 924 388
Övriga årsavgifter	119 838	164 995
Hysesintäkter, lokaler	1 261 640	1 262 064
Kabel-TV/Bredband	40 392	40 392
Övriga intäkter	3 037	392
<b>Summa</b>	<b>3 349 295</b>	<b>3 392 231</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-5	0
Erhållna bidrag	14 760	0
Övriga intäkter	0	25 560
Återvunnen moms	102 175	0
Övriga intäkter, moms	1 180	0
<b>Summa</b>	<b>118 110</b>	<b>25 560</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 805	63 261
Städning	85 634	82 116
Besiktning och service	53 779	55 284
Trädgårdsarbete	6 031	0
Snöskottning	6 349	6 134
Övrigt	2 576	17 097
<b>Summa</b>	<b>215 174</b>	<b>223 892</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 347	4 969
Lokaler	7 638	12 795
Tvättstuga	1 810	0
Dörrar och lås/porttele	11 960	1 546
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 850
VA	56 157	0
Ventilation	0	7 330
El	0	5 765
Hissar	77 705	25 477
Tak	0	15 949
Fasader	0	26 929
<b>Summa</b>	<b>177 616</b>	<b>102 610</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	97 362	90 446
Uppvärmning	729 025	720 625
Vatten	133 475	110 836
Sophämtning	86 406	88 365
<b>Summa</b>	<b>1 046 268</b>	<b>1 010 272</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 569	79 490
Kabel-TV	8 856	8 768
Bredband	36 528	42 947
Fastighetsskatt	189 856	172 063
<b>Summa</b>	<b>320 809</b>	<b>303 268</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 280	1 545
Övriga förvaltningskostnader	37 112	27 071
Juridiska kostnader	4 050	0
Revisionsarvoden	16 673	14 084
Ekonomisk förvaltning	75 848	73 120
<b>Summa</b>	<b>136 963</b>	<b>115 819</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	23 996	23 998
<b>Summa</b>	<b>123 996</b>	<b>123 998</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	383 834	452 118
Övriga räntekostnader	-1 703	147
<b>Summa</b>	<b>382 131</b>	<b>452 265</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 331 965	35 115 094
Årets inköp	632 769	216 871
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 964 734</b>	<b>35 331 965</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 586 597	-7 039 699
Årets avskrivning	-556 690	-546 898
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 143 287</b>	<b>-7 586 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 821 447</b>	<b>27 745 368</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	69 800 000	62 200 000
Taxeringsvärde mark	119 600 000	134 800 000
<b>Summa</b>	<b>189 400 000</b>	<b>197 000 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	914 861	914 861
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>914 861</b>	<b>914 861</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-608 954	-548 834
Årets avskrivning	-56 684	-60 120
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-665 638</b>	<b>-608 954</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>249 223</b>	<b>305 907</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 739	1 024
<b>Summa</b>	<b>7 739</b>	<b>1 024</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 107	22 480
Försäkringspremier	29 042	27 489
Bredband	13 401	9 911
Förvaltning	20 420	18 962
<b>Summa</b>	<b>84 970</b>	<b>78 842</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	4,09 %	2 212 500	2 212 500
Swedbank	2026-03-28	2,53 %	1 450 000	1 450 000
Swedbank	2026-02-28	2,60 %	1 890 889	1 940 630
Swedbank	2026-03-28	2,53 %	2 100 000	2 400 000
Swedbank	2026-09-25	4,09 %	2 965 000	2 965 000
<b>Summa</b>			<b>10 618 389</b>	<b>10 968 130</b>
Varav kortfristig del			10 618 389	5 790 630

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 618 389 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 763	6 857
El	8 447	9 359
Uppvärmning	99 613	95 911
Utgiftsräntor	28 284	29 939
Vatten	21 938	18 422
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	550 933	540 547
<b>Summa</b>	<b>848 398</b>	<b>832 455</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 657 500	15 657 500

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Innehavaren av br-lägenhet 15/16 har beviljats bygglov för uppförande av en hörnbalkong. Denna ska till alla delar överensstämma med de tre befintliga balkonger som tillkom vid husets byggnation 1905-06. För ändamålet har en byggnadsställning satts upp och arbetet beräknas pågå under några månader.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

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

Stockholm

---

Annie Kristina Fast  
Styrelseledamot

---

Hans Gösta Netré  
Styrelseledamot

---

Jessica Liedberg  
Ordförande

---

Johan Hammarström  
Kassör

---

Kristoffer Darin Mattsson  
Styrelseledamot

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

---

Bengt-Göran Bergstrand  
Revisor

---

Rävisor AB  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 20:50

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:22

**DOCUMENT ID:**

BkTh5ek5Zx

**ENVELOPE ID:**

SJ722qxJc-l-BkTh5ek5Zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lavetten 11, 702001-2725 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

0e44a838f192ddb685a7130df46593b3fe6787e812f3c25  
0952b8a13a95f054e24ddd0aed38b7715d0ec46893776  
6f61e626707c66801d8f6e0634ffb5cc4e6f

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS GÖSTA NETRÉ hans@netre.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:53 11.03.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.106.54
2. Per Erik Johan Hammarström johan-hammarstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 19:46 11.03.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Annie Kristina Fast annie@pocket.nu	 Signed Authenticated	12.03.2026 21:30 12.03.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.23
4. JESSICA LIEBERG liedbergjessica@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 23:04 15.03.2026 23:02	eID Low	Swedish BankID IP: 77.105.255.65
5. KRISTOFFER DARIN-MATSSON darinmattsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:15 18.03.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.106.76
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:03 18.03.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
7. BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:50 18.03.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.223

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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 **Brf Lavetten 11** för år 2025.

#### *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 2025-12-31 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 **Brf Lavetten 11** för år 2025.

### *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.

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor

Bengt-Göran Bergstrand  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.03.2026 12:56

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.03.2026 15:22

**DOCUMENT ID:**

SkZ2h5lk9-l

**ENVELOPE ID:**

HJ2nqeJc-l-SkZ2h5lk9-l

**DOCUMENT NAME:**

RB Lavetten 11.pdf

2 pages

**SHA-512:**

157b97d0d098e936cd01d42c1faccee4c998360de9f699  
ac23a92537e3ed57052eb28a28cbd1d258634d1e3fa068  
6396ef6c07c0d5f5892b017aa44d463fa846

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	18.03.2026 20:03 18.03.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
2. BENGT-GÖRAN BERGSTRAND b-g.bergstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2026 12:56 20.03.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.23.223

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

## Attachments

No attachments related to this 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