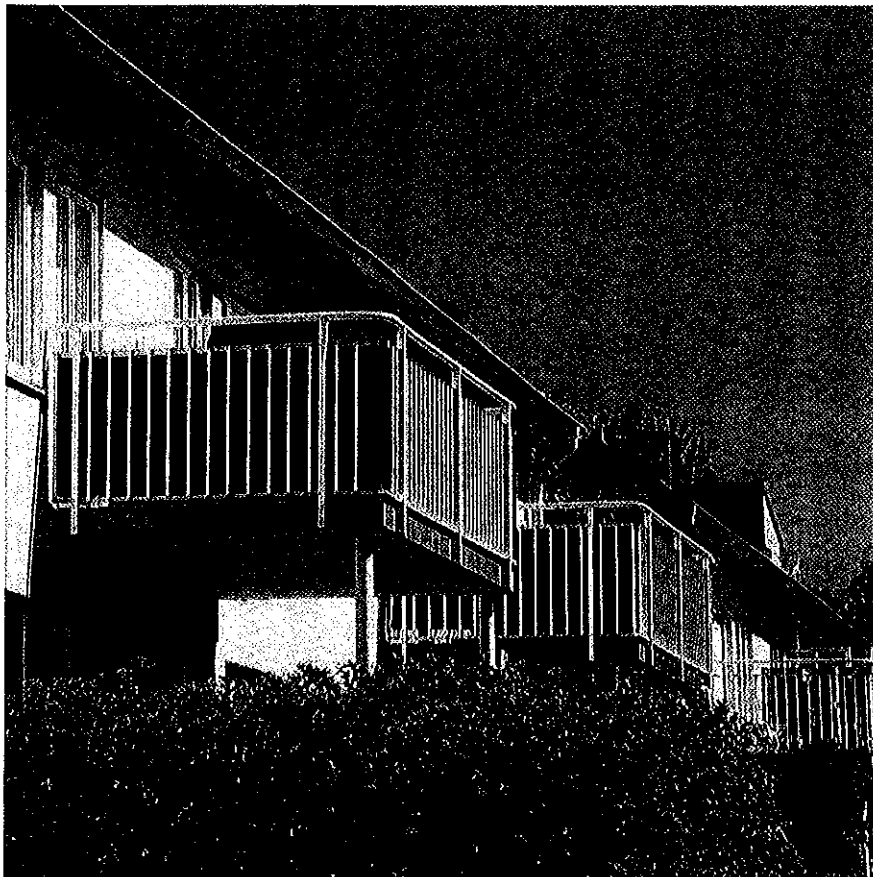
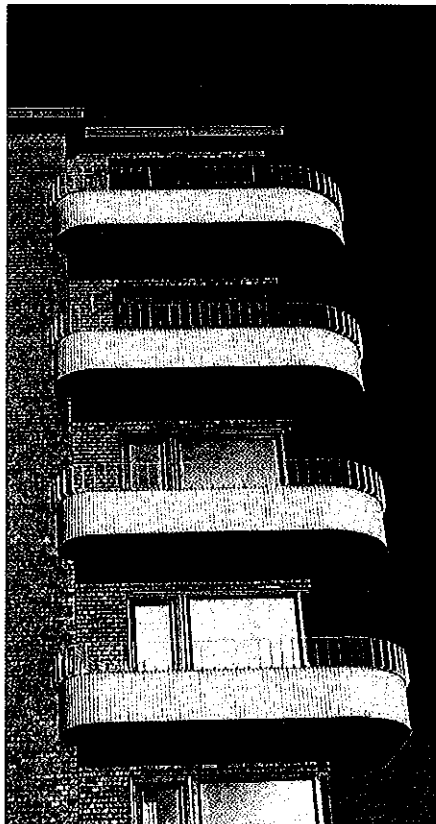


Årsredovisning 2010



Brf Lavetten 15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 1998-03-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Allians Försäkringsmäklare (SBC) från och med 2010-02-01. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

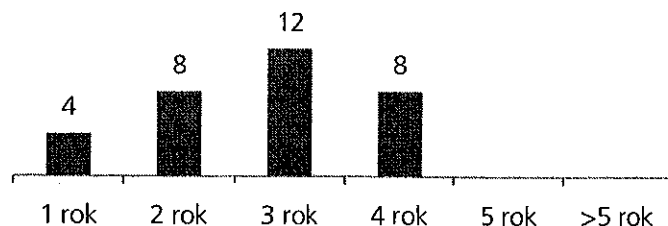
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 192 kvadratmeter, varav 2 441 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 751 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



ch

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurant	111 kvm	2007-10-01 - 2010-09-30
Restaurant	179 kvm	2008-10-01 - 2011-09-30
Barnomsorg	257 kvm	2007-10-01 - 2010-09-30
Restaurant	17 kvm	1 år i taget
Barnomsorg	173 kvm	2007-10-01 - 2010-09-30
FLÄKT-rum	25 kvm	2008-10-01 - 2011-09-30
Förråd, källare	30 kvm	3 mån i taget

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2008-05-12.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
Ny mangel tvättstuga	2008	
3 nya fönster Roppongi	2007	
Nytt värmepaket i torkskåp	2006	
2 nya tvättmaskiner	2006	Miele
Omputsning av fasad	2005	Renovering och omfärgning
Renovering fönster	2005 - 2006	Aluminiumytterbågar och beklädning av karmar m.m.
Nya balkonger	2002 - 2007	18 av 32 lgh
Rörstambyte	1977	Ca
Elstambyte	1977	Ca
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Panncentral/värmeväxlare m.m.	2011	Kan sammanfalla med ev. råvindsförsäljning
Löpande u-håll, måln. mm	2011	Entrédörrar, soprum m.m.
Underhåll/byte tak	2011	Kan sammanfalla med ev. råvindsförsäljning
Hissar/säkerhetsgrindar	2012	Kan sammanfalla med ev. råvindsförsäljning

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabeltv (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brf medlem tecknar eget avtal
Fastighetsskötsel	PEAD, Adde Pettersson
Städning	STRELAC, Milan Gajic
Hushållssopor	Sthlm stad, Trafikkontoret
Grov-, glas-, kartong-, tidn.-sopor	Hellstens
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Fortum
El	EON
Fastighetsförsäkring	Allians/SBC
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	St Eriks Hiss
Snöskottning	Bluecollar efterträdare
Entrémattor	Ängbytvätten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Prognosstyrning värmecentral	Stockholms Fastighetsägareförening

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Köhl	Ordförande
Patrick Hagman	Ledamot
Gabriel Rådö	Ledamot
Emil Brynielsson	Ledamot
Maria Jöngren	Ledamot
Fredrik Holgerman	Suppleant
Anne Laurella	Suppleant
Helena Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Olsson, Anne Laurella, Fredrik Holgerman, Claes Köhl, Emil Brynielsson, Maria Jöngren, Patrick Hagman och Gabriel Rådö

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Gunilla Köhl	Sammanställande
Johan Kock	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Rep av tvättmaskiner samt omkoppling till att ta in varmvatten i alla tvättmaskiner för att spara energi.
- Monterat dörrstopp på restauranternas soprum.
- Rep av tak i hörnet ovanför B och C samt vattenhoar.
- Ny grundvattenpump i soprum (karusell).
- Reparation av hissar, bland annat D-hissen med nya bromsnitar som var totalt slut.
- Reparation av vattenskador i lägenheterna 07, 05, 31 och 29 samt entrétaket.
- Diverse småreparationer och sedvanligt underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planering att byta tak samt hissar senast år 2012.

Eventuellt byta stora tvättmaskinen när den går sänder nästa gång samt lika avseende sopkarusell.

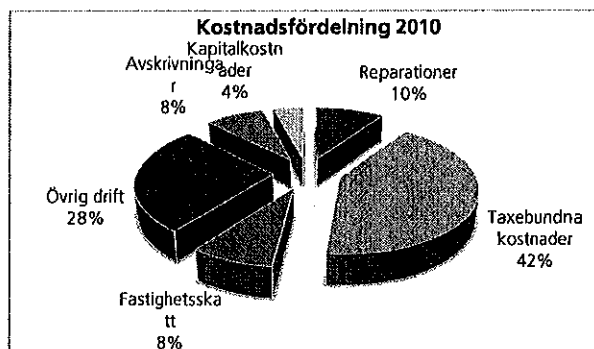
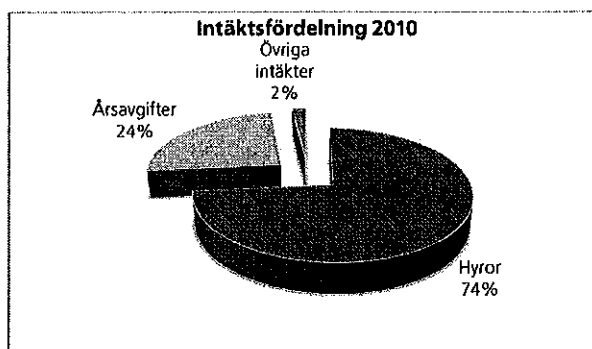
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi och årets överskott uppgick till ca 200 tkr efter finansiella utgifter.

Framtida investeringsbehov finns dock såsom byte av tak och renovering (enl. lagkrav) av hissar. Det finns möjlighet att finansiera dessa genom att sälja råvindar. Stämman avseende investeringsbehov planeras att hålls under våren 2011.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-04-01 med 40 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 195 kr
Årsavgifter	225 kr
Övriga intäkter	13 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	62 kr
Taxebundna kostnader	270 kr
Fastighetsskatt	53 kr
Övrig drift	176 kr
Avskrivningar	52 kr
Kapitalkostnader	27 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 441 kvm bostäder och 751 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	225	299	318	312
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 839	2 119	2 541	2 709
Elkostnad/kvm totalyta	35	33	33	30
Värme kostnad/kvm totalyta	172	143	138	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	45	44	45	35

Handwritten initials: D and Ch

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	198 922
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	717 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 028
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	721 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **721 913**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

2 198 365

2 394 632

Övriga rörelseintäkter

41 925

286 570

2 240 290

2 681 202

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-323 427

-248 653

Reparationer

-198 960

-78 531

Taxebundna kostnader

-862 216

-752 355

Övriga driftskostnader

-50 177

-74 675

Fastighetsskatt

-167 624

-153 384

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-104 194

-142 382

Personalkostnader

-83 583

-56 249

Avskrivningar

-165 754

-179 842

-1 955 934

-1 686 071

RÖRELSERESULTAT

284 356

995 131

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

424

3 880

Räntekostnader

-85 857

-140 555

-85 433

-136 675

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

198 922

858 456

SKATT

Statlig inkomstskatt

0

-136

0

-136

ÅRETS RESULTAT

198 922

858 320

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	37 944 335	38 110 089
	37 944 335	38 110 089
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 947 135	38 112 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 249
Övriga fordringar	156 086	154 672
Förutbetalda kostnader Not 4	21 194	37 390
	177 280	196 311
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	8 395	37 608
SBC klientmedel i SHB	428 540	689 120
	436 935	726 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	614 215	923 038
SUMMA TILLGÅNGAR	38 561 350	39 035 927

2
17/1

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 247 607	30 247 607
Upplåtelseavgifter		1 276 674	1 276 674
Fond för yttre underhåll	Not 6	786 106	592 078
		32 310 387	32 116 359
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		522 992	-141 301
Årets resultat		198 922	858 320
		721 914	717 020
SUMMA EGET KAPITAL		33 032 301	32 833 379
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	4 456 898	5 171 498
		4 456 898	5 171 498
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	32 300	0
Leverantörsskulder		90 277	178 745
Skatteskulder		321 144	305 339
Upplupna kostnader	Not 8	171 931	86 193
Förutbetalda avgifter och hyror		456 499	460 773
		1 072 151	1 031 050
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		38 561 350	39 035 927
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	12 558 000	12 558 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fasad	2,0%	2,0%
Fönster	5,0%	5,0%
Balkong/terrass		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	549 981	730 908
Hysesintäkter	1 648 384	1 663 724
	2 198 365	2 394 632

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 534	60 873
Fastighetsskötsel enl beställn	16 882	30 716
Snöröjning/sandning	114 047	36 388
Städning entreprenad	57 584	46 505
Städning enligt beställning	26 448	11 838
Mattvätt/Hyrmattor	6 438	6 475
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 409
Hissbesiktning	3 745	3 675
Myndighetstillsyn	0	11 025
Bevakning	3 496	0
Gård	4 359	2 251
Serviceavtal	29 996	26 967
Förbrukningsmateriel	4 900	6 531
	323 427	248 653

2
Ch

Reparationer

Brf Lägenheter	1 738	0
Tvättstuga	2 009	0
Sophantering/återvinning	7 528	0
Entré/trapphus	8 057	0
Lås	144	14 745
Ventilation	0	37 500
Hiss	40 367	14 871
Tak	1 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 000
Skador/klotter/skadegörelse	1 000	0
Vattenskada	136 867	10 415
	198 960	78 531

Taxebundna kostnader

El	111 989	104 334
Värme	549 003	457 069
Vatten	142 149	141 344
Sophämtning/renhållning	26 012	24 856
Grovsopor	33 063	24 752
	862 216	752 355

Övriga driftskostnader

Försäkring	42 532	40 091
Självrisk	0	27 184
Kabel-TV	7 645	7 400
	50 177	74 675

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

167 624 **153 384**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	1 690	0
Juridiska åtgärder	625	16 625
Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 788
Föreningskostnader	3 531	5 607
Styrelseomkostnader	3 400	2 950
Förvaltningsarvode	66 712	64 328
Förvaltningsarvoden övriga	1 979	2 410
Administration	4 961	11 577
Korttidsinventarier	299	18 261
Föreningsavgifter	4 971	4 486
Medlemsavgift SBC ek för	4 650	4 350
	104 194	142 382

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	63 600	42 801
Sociala kostnader	19 983	13 448
	83 583	56 249

Avskrivningar

Byggnad	113 913	113 913
Förbättringar	51 840	65 928
	165 754	179 842

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 955 934** **1 686 071**

Not 3 **2010-12-31** **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	40 663 910	40 663 910
Utgående anskaffningsvärde	40 663 910	40 663 910

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 553 821	-2 373 980
Årets avskrivningar enligt plan	-165 754	-179 842
Utgående avskrivning enligt plan	-2 719 575	-2 553 821

Planenligt restvärde vid årets slut **37 944 335** **38 110 089**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 15 189 965 15 189 965

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	31 200 000
Taxeringsvärde mark	30 276 000	22 268 000
	64 676 000	53 468 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	52 000 000	42 200 000
Lokaler	12 676 000	11 268 000
	64 676 000	53 468 000

Not 4 **2010-12-31** **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel TV	1 851	1 823
Serviceavtal	5 072	4 972
Fastighetsförsäkring	14 271	13 990
Förvaltningsarvode	0	16 605
	21 194	37 390

20
OK

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 247 607	0	0	30 247 607
Upplåtelseavgifter	1 276 674	0	0	1 276 674
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	786 106	194 028	0	592 078
Summa bundet eget kapital	32 310 387	194 028	0	32 116 359
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	522 992	-194 028	858 320	-141 301
Årets resultat	198 922	198 922	-858 320	858 320
Summa fritt eget kapital	721 914	4 894	0	717 020
Summa eget kapital	33 032 301	198 922	0	32 833 379

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	592 078	431 674
Reservering enligt stadgar	194 028	160 404
Vid årets slut	786 106	592 078

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,091 %	2 133 262	2 565 562	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	3,091 %	2 355 936	2 605 936	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 489 198	5 171 498	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 300	0	
		4 456 898	5 171 498	

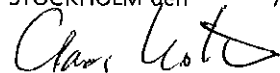
20
OK

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	12 932	8 719
Värme	77 119	60 624
Ränta	10 186	10 645
Städning entreprenad	0	6 205
Snöröjning	45 594	0
Styrelsearvode	19 860	0
Beräknade sociala avgifter	6 240	0
	171 931	86 193

STOCKHOLM den 28, 4 2011



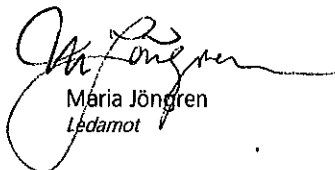
Claes Köhl
Ordförande




Emil Brynielsson
Ledamot



Patrick Hagman
Ledamot

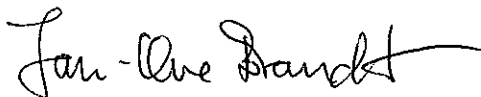


Maria Jöngren
Ledamot



Gabriel Rådö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2011



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavetten 15

Org nr 769602-9276

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lavetten 15 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2011



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor