

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 via Moderna.

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 3 688 kvadratmeter, varav 2 921 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 767 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurant	111 kvm	2010-10-01-2013-09-30
Restaurant	179 kvm	2011-10-01- 2014-09-30
Barnomsorg	257 kvm	2010-10-01-2013-09-30
Restaurant	17 kvm	1 år i taget
Barnomsorg	173 kvm	2010-10-01-2013-09-30
Fläkttrum	25 kvm	2011-10-01- 2014-09-30

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2028.  
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Delvis reparation ytskikt gård	2013	Pga. mindre läckage vid brunn
Hissar i samtliga uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lgh
Värmekabel tak, hängrännor, stuprör	2012	
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Ny mangel tvättstuga	2008	
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
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 beklädnad av karmar m.m.
Nya balkonger	2002 - 2007	18 av 32 lgh
Rörstambyte	1977	Ca
Elstambyte	1977	Ca
Planerat underhåll	År	Kommentar
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Interiör trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
UC, termostater radiatorer	2013	
Renovering tvättstuga	2013	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brfmedlem 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	Moderna/Allians/SBC
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	Hissen AB
Snöskottning	DIMSON AB
Entrémattor	Ängbytvätten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Prognosstyrning värmecentral	Stockholms Fastighetsägareförening
Fritidshemmens ventilationer	Bravida AB

*Handwritten signature: B3 Hå Oll*

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 37 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits 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:

Emil Erik Brynielsson	Ledamot	Omval vid stämma 120523
Gabriel Rådö	Ledamot	Slutat på egen begäran 120228
Anna Helena Olsson	Ledamot	Slutat på egen begäran 121218
Claes Albert Köhl	Ledamot	Omval vid stämma 120523
Kerstin Maria Jöngren	Ledamot	Omval vid stämma 120523
Per Martin Niclas Persson	Suppleant	Nyval vid stämma 120523
Anne Laurella	Suppleant	Slutat vid stämma 120523
Carl Johan Fredrik Holgerman	Suppleant	Omval vid stämma 120523
Karl Jonas Hansson	Suppleant	Slutat på egen begäran 120814

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Laurella

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Gunilla Köhl	Sammanställande
Maria Wikström	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inredning av vindar till lägenheter varvid vindsförråden flyttades till källarförråd.

Antal lägenheter som inreddes och upplåtits med bostadsrätt på vinden blev 5 st. och BOA ökade med 480 kvm.

Nytt tak hela fastigheten och nya hissar.

Stamstopp i B-uppgången varvid vattenskada uppstod hos bl.a. SPUTNIK.

Stamspolning stammar, filmning stammar.

Inköp av nya sommarmöbler på gården.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Reparation mindre läckage ytskikt på gården.

Stamstopp i C-uppgången. Spolning samtliga stammar, filmning samtliga stammar, Byte avloppsrör i tvättstuga.

Renoverings Entré, ny UC och termostater på radiatorer.

Renovering tvättstuga, vissa fasad- och plåtar.

**Övrig information**

Önskvärt på sikt är också att estetiskt göra en uppfräschning av inre exteriör i trapphus m.m. genom att lagning av mindre skador och målning m.m.

Ansökan om bygglov för balkonger mot gatan planeras att genomföras under våren 2013.

**Föreningens ekonomi**

Föreningen har god ekonomi, och har avsatt drygt 6,5 miljoner SEK på bank (NORDEA) för framtida renoveringar och underhåll.

Nollavgift infördes 1 april 2012 och skall enligt plan förbli noll i minst 3 år därefter.

Åtgärder för att sänka energibehovet planeras av styrelsen bl.a. ny UC och termostater på radiatorer.

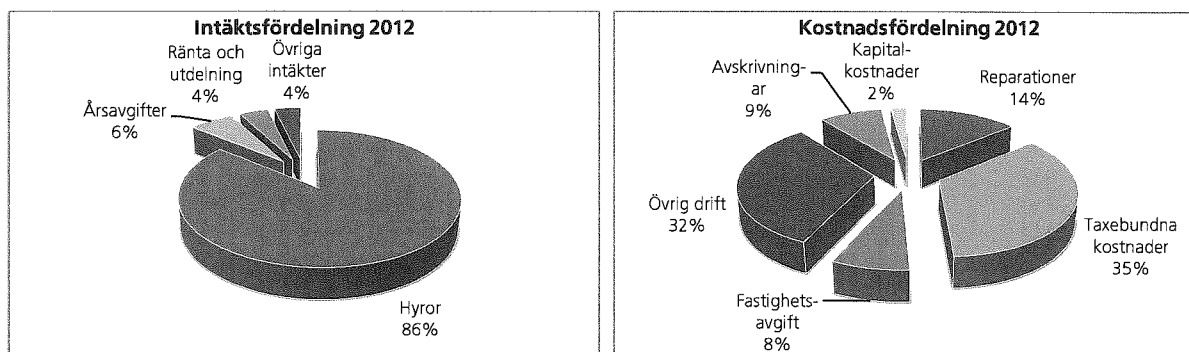
Enligt underhållsplanen uppgår den totala uppskattade investeringskostnaden för kommande 10 år till ca 7 miljoner

och föreningen avsätter till yttre fond enligt stadgar varje år ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2012-04-01 med 100 %.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	50	201	225	299
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 226	2 175	2 146	2 156
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	1 907	1 839	2 119
Elkostnad/kvm totalyta	31	28	35	33
Värmekostnad/kvm totalyta	161	161	172	143
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	77	45	44
Kapitalkostnader/kvm totalyta	15	59	27	44

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 525
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	369 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 028
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-24 920</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-24 920</b>
----------------------------------	----------------

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

*[Handwritten signatures and initials]*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2012**

**2011**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 829 963

2 167 608

Övriga rörelseintäkter

74 140

11 909

**1 904 103**

**2 179 517**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-372 797

-305 014

Reparationer

-303 342

-162 393

Periodiskt underhåll

0

-46 270

Taxebundna kostnader

-769 399

-925 953

Övriga driftskostnader

-66 213

-100 933

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-170 440

-168 424

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-177 957

-188 280

Personalkostnader

-86 782

-90 305

Avskrivningar

-190 576

-165 754

**-2 137 507**

**-2 153 325**

**RÖRELSERESULTAT**

**-233 404**

**26 193**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

81 461

2 611

Räntekostnader

-48 581

-187 056

**32 880**

**-184 445**

**ÅRETS RESULTAT**

**-200 525**

**-158 253**

*Handwritten signature and initials*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	42 576 124	37 778 581
Pågående byggnation Not 4	136 749	679 688
	<b>42 712 873</b>	<b>38 458 269</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 715 673</b>	<b>38 461 069</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	170 970	170 619
Förutbetalda kostnader Not 5	30 863	28 536
Upplupna intäkter	63 000	0
	<b>264 833</b>	<b>199 155</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	6 552 716	43 593
SBC klientmedel i SHB	1 466 174	2 425 386
	<b>8 018 889</b>	<b>2 468 980</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 283 722</b>	<b>2 668 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 999 395</b>	<b>41 129 203</b>

ES<sup>m</sup> Jorck

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		35 536 336	30 247 607
Upplåtelseavgifter		12 907 945	1 276 674
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 174 162	980 134
		<b>49 618 443</b>	<b>32 504 415</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		175 605	527 886
Årets resultat		-200 525	-158 253
		<b>-24 920</b>	<b>369 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 593 523</b>	<b>32 874 048</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	4 621 598
		<b>0</b>	<b>4 621 598</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	34 300
Leverantörsskulder		580 144	930 200
Skatteskulder		338 864	336 048
Övriga kortfristiga skulder		0	1 692 000
Upplupna kostnader	Not 9	162 126	175 578
Förutbetalda avgifter och hyror		324 738	465 431
		<b>1 405 872</b>	<b>3 633 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>50 999 395</b>	<b>41 129 203</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	12 558 000	12 558 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

03 2 Håll CU



## 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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Fastighetsförbättring	3,33%	
Hiss	3,33%	
Tak	3,33%	

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	122 418	489 672
Hysesintäkter	1 707 545	1 677 936
	<b>1 829 963</b>	<b>2 167 608</b>

<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	57 180	57 180
Fastighetsskötsel enligt beställning	97 242	20 921
Snöröjning/sandning	38 228	96 808
Städning entreprenad	65 686	66 137
Städning enligt beställning	5 335	3 049
Mattvätt/Hyrmattor	8 360	8 065
OVK Obl. Ventilationskontroll	39 047	0
Hissbesiktning	0	3 850
Bevakning	3 676	306
Gemensamma utrymmen	0	199
Gård	21 648	5 723
Serviceavtal	31 511	30 857
Förbrukningsmateriel	4 886	9 614
Störningsjour och larm	0	2 306
	<b>372 797</b>	<b>305 014</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	3 072	20 850
Hyreslägenheter	15 498	0
Brf Lägenheter	13 555	0
Lokaler	0	4 706
Förskola	0	3 272
Tvättstuga	6 149	15 130
Sophantering/återvinning	2 601	0
Lås	3 673	7 010
VVS	53 840	7 475
Ventilation	0	9 173
Elinstallationer	2 316	4 523
Hiss	14 659	33 930
Fasad	0	15 854
Skador/klotter/skadegörelse	1 244	9 509
Vattenskada	186 735	30 961
	<b>303 342</b>	<b>162 393</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	0	46 270
	<b>0</b>	<b>46 270</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	97 975	90 732
Värme	515 166	513 726
Vatten	102 072	246 676
Sophämtning/renhållning	54 186	35 742
Grovsopor	0	39 077
	<b>769 399</b>	<b>925 953</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	58 201	50 312
Självrisk	0	42 800
Kabel-TV	8 012	7 821
	<b>66 213</b>	<b>100 933</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>170 440</b>	<b>168 424</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	550
Tele och datakommunikation	1 815	1 815
Juridiska åtgärder	0	57 750
Revisionsarvode extern revisor	11 475	22 875
Föreningskostnader	1 846	5 241
Styrelseomkostnader	11 400	9 028
Fritids och Trivselkostnader	664	132
Förvaltningsarvode	71 579	68 549
Förvaltningsarvoden övriga	62 188	1 945
Administration	6 381	10 773
Korttidsinventarier	989	0
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 650	4 650
	<b>177 957</b>	<b>188 280</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	66 000	68 715
Sociala kostnader	20 782	21 590
	<b>86 782</b>	<b>90 305</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	113 913	113 913
Förbättringar	76 663	51 840
	<b>190 576</b>	<b>165 754</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 137 507</b>	<b>2 153 325</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	40 663 910	40 663 910
Nyanskaffningar	4 988 119	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 652 029</b>	<b>40 663 910</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 885 329	-2 719 575
Årets avskrivningar enligt plan	-190 576	-165 754
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 075 905</b>	<b>-2 885 329</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 576 124</b>	<b>37 778 581</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	30 276 000	30 276 000
	<b>64 676 000</b>	<b>64 676 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	12 676 000	12 676 000
	<b>64 676 000</b>	<b>64 676 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	136 749	679 688
	<b>136 749</b>	<b>679 688</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel TV	2 010	2 003
Serviceavtal	5 241	5 144
Fastighetsförsäkring	20 091	18 020
Bevakning	3 521	3 369
	<b>30 863</b>	<b>28 536</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 536 336	5 288 729	0	30 247 607
Upplåtelseavgifter	12 907 945	11 631 271	0	1 276 674
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 174 162	194 028	0	980 134
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 618 443</b>	<b>17 114 028</b>	<b>0</b>	<b>32 504 415</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	175 605	-194 028	-158 253	527 886
Årets resultat	-200 525	-200 525	158 253	-158 253
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-24 920</b>	<b>-394 553</b>	<b>0</b>	<b>369 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 593 523</b>	<b>16 719 475</b>	<b>0</b>	<b>32 874 048</b>

<b>Not 7</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	980 134	786 106
Reservering enligt stadgar	194 028	194 028
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 174 162</b>	<b>980 134</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
Nordea Hypotek AB		0	4 456 898	Avslutat
Nordea		0	199 000	Avslutat
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>4 655 898</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-34 300</b>	
		<b>0</b>	<b>4 621 598</b>	

**Not 9**

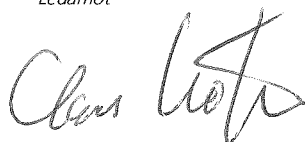
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Städning entreprenad	6 205	6 205
El	5 569	5 101
Värme	96 459	85 601
Sophämtning	9 393	6 795
Extern revisor	11 600	11 500
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 900	7 855
Fastighetsskötsel	0	4 765
Ränta	0	22 756
	<b>162 126</b>	<b>175 578</b>

STOCKHOLM den 22, 4 2013



Emil Erik Brynielsson  
Ledamot



Claes Albert Köhl  
Ledamot



Gabriel Rådö  
Ledamot

Kerstin Maria Jöngren  
Ledamot



Anna Helena Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2013



Jan-Ove Brandt  
Extern revisor

aukt. revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavetten 15, org. nr 769602-9276

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten 15 för år 2012.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lavetten 15s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lavetten 15 för år 2012.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2013



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## BUDGET

### RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Årsavgifter	0	122 418	0
Hyror lokaler	1 755 821	1 707 545	1 668 200
Hyror förråd	0	0	6 800
Serviceavgifter	14 400	7 200	7 200
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	60 292	0
Återbäring Allframtid	6 000	6 648	5 000
Övriga intäkter	76 800	0	150 000
	<b>1 853 021</b>	<b>1 904 103</b>	<b>1 837 200</b>

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-58 300	-57 180	-58 600
Fastighetsskötsel enligt beställning	-44 000	-97 242	-17 000
Snöröjning/sandning	-71 400	-38 228	-70 000
Städning entreprenad	-58 500	-65 686	-57 100
Städning enligt beställning	-3 800	-5 335	-3 800
Mattvätt/Hyrmattor	-8 500	-8 360	-8 200
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-39 047	0
Hissbesiktning	-3 900	0	-3 900
Bevakning	-3 700	-3 676	0
Gård	-19 000	-21 648	-4 500
Serviceavtal	-32 100	-31 511	-30 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 886	-1 000
	<b>-304 200</b>	<b>-372 797</b>	<b>-254 100</b>

#### Reparationer

Fastighet förbättringar	-21 000	-3 072	-70 000
Hyseslägenheter	0	-15 498	0
Brf Lägenheter	0	-13 555	0
Lokaler	-40 000	0	-5 000
Tvättstuga	0	-6 149	-50 000
Soppantering/återvinning	0	-2 601	0
Lås	0	-3 673	0
VVS	0	-53 840	0
Elinstallationer	0	-2 316	0
Hiss	-15 000	-14 659	-33 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 244	0
Vattenskada	0	-186 735	0
	<b>-76 000</b>	<b>-303 342</b>	<b>-158 000</b>

#### Periodiskt underhåll

Byggnad	-46 200	0	0
	<b>-46 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Taxebundna kostnader

El	-99 700	-97 975	-112 000
Värme	-534 300	-515 166	-549 000
Vatten	-72 000	-102 072	-141 200
Sophämtning/renhållning	-52 500	-54 186	-27 000
Grovsopor	0	0	-30 100
	<b>-758 500</b>	<b>-769 399</b>	<b>-859 300</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	-56 300	-58 201	-55 400
Kabel-TV	-8 200	-8 012	-8 000
	<b>-64 500</b>	<b>-66 213</b>	<b>-63 400</b>

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-172 200	-170 440	-170 100
	<b>-172 200</b>	<b>-170 440</b>	<b>-170 100</b>

#### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	0	-500
Tele och datakommunikation	-1 900	-1 815	-1 700
Revisionsarvode extern revisor	-11 600	-11 475	-11 700
Föreningskostnader	-4 000	-1 846	-4 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-11 400	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-664	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-71 579	-71 300
Förvaltningsarvoden övriga	-1 500	-62 188	-1 500
Administration	-8 800	-6 381	-10 000
Korttidsinventarier	0	-989	0
Föreningsavgifter	-5 100	-4 971	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 650	-4 800
	<b>-118 600</b>	<b>-177 957</b>	<b>-115 600</b>

#### Personalkostnader

Styrelsearvode	-66 000	-66 000	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-20 700	-20 782	-20 700
	<b>-86 700</b>	<b>-86 782</b>	<b>-86 700</b>

#### Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-113 900	-113 913	-113 900
Förbättringar	-204 900	-76 663	-51 800
	<b>-318 800</b>	<b>-190 576</b>	<b>-165 700</b>

#### SA RÖRELSENS KOSTNADER

**-1 945 700                      -2 137 507                      -1 872 900**

#### RÖRELSERESULTAT

**-92 679                      -233 404                      -35 700**

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	150 000	81 908	300 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	-447	0
Låneräntor	0	-47 805	0
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-774	0
	<b>150 000</b>	<b>32 880</b>	<b>300 000</b>

#### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**57 321                      -200 525                      264 300**

#### SKATT

Statlig inkomstskatt	0	0	-500
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-500</b>

#### RESULTAT

**57 321                      -200 525                      263 800**