

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring 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 3 654 m<sup>2</sup>, varav 2 921 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 733 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	111 m <sup>2</sup>	2013-10-01-2016-09-30
Restaurant	179 m <sup>2</sup>	2011-10-01- 2014-09-30
Barnomsorg	257 m <sup>2</sup>	2013-10-01-2016-09-30
Restaurant	17 m <sup>2</sup>	1 år i taget
Barnomsorg	173 m <sup>2</sup>	2013-10-01-2016-09-30
FLÄKT-rum	25 m <sup>2</sup>	2011-10-01- 2014-09-30

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Delvis reparation ytskikt gård	2013	Pga mindre läckage vid brunn
Reparation fasad på gård	2013	Fasad mot grannhus
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Hissar i samtliga uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lägenheter
Värmekabel tak, hängrännor, stuprör	2012	
Ny mangel tvättstuga	2008	
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
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
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Prognosstyrning värmecentral	Stockholms Fastighetsägareförening

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 37 st.  
Överlåtelse under året: 5 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

### Styrelsen

Claes Albert Köhl	Ledamot	
Emil Erik Brynielsson	Ledamot	
Per Martin Niclas Persson	Ledamot	
Kerstin Maria Jöngren	Ledamot	
Renate Maria Kalbhenn	Ledamot	Omvald till ordinarie i dec 2013
Hanna Nilsson	Suppleant	Invalid i december 2013
Carl Johan Fredrik Holgerman	Suppleant	Slutar på egen begäran 1 augusti 2013

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Gunilla Köhl	Sammanställande
Maria Wikström	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.  
Extra föreningsstämma hölls 2013-12-04 med anledning av omval Renate Kalbhenn till ordinarie ledamot och inval Hanna Nilsson suppleant.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparationer av fasad mot Kronobergsgatan 5 pga vattenskada samt på Hantverkargatan mot grannhus Hvtgat 78 (Ledarna).

Reparation av fasad mellan C- och D-portar, då rostig plåt togs bort och fasaden reparerades och målades.

Pustning och reparation av sophus samt monterat skyddsplåt vid vattenutkast.

Renovering och reparation av entréport mot Hantverkargatan med slipning och lackning.

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

Under våren 2014:

Helrenovering av tvättstugan.

Helrenovering av undercentral med värmeväxlare och byte av samtliga termostater på alla radiatorer i hela fastigheten (utom nya lgh på vindar).

Nya ståldörrar i och brytskydd i källaren samt målning dito.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H', 'ES', and a signature that appears to be 'C. J. J.'.

### Övrig information

Styrelsen avser att nästa kommande investering skall omfatta inre exteriör och uppsnyggning av entré och trappuppgångar.

Exteriört planeras målning av plåtar/fönsterbleck mot Hantverkargatan och Kronobergsgatan.

Föreningen kommer också att söka bygglov för balkonger mot gatan (både mot Hantverkargatan och Kronobergsgatan).

### Föreningens ekonomi

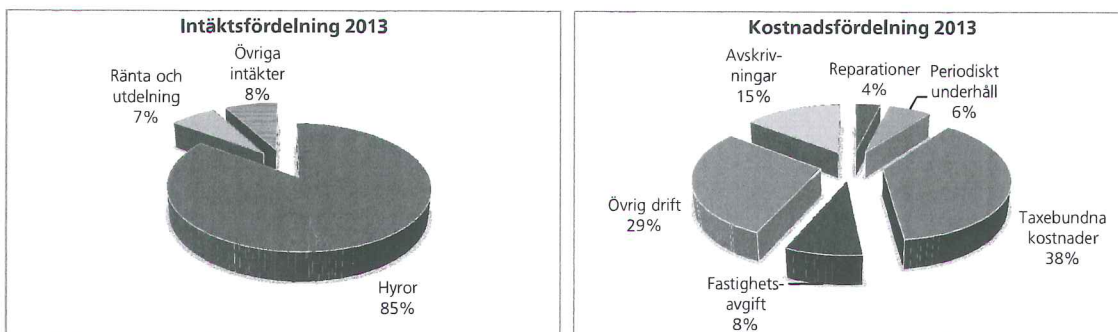
Underhållsplanen reviderades 2013 och sträcker sig som längst till 2072 (takbeklädnad).

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god, alla lån är betalda och det finns bl.a. 6 miljoner med fast placering på Nordea för framtida renoveringar.

Styrelsen ser i dagsläget ingen anledning till att avgiften kommer att höjas under 2014/2015.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2072.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 921 m<sup>2</sup> bostäder och 733 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	50	201	225
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 402	2 226	2 175	2 146
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	1 907	1 839
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	31	28	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	161	161	172
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	32	77	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	15	59	27

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P', 'ES', and 'CH'.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-231 125
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-24 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 200
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-494 245</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

149 129

**att i ny räkning överförs**

**-345 116**

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

20  
ES  
Chy

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

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 760 715	1 829 963
Övriga rörelseintäkter		164 679	74 140
		<b>1 925 394</b>	<b>1 904 103</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-259 211	-372 797
Reparationer		-86 407	-303 342
Periodiskt underhåll		-149 126	0
Taxebundna kostnader		-873 987	-769 399
Övriga driftskostnader		-70 170	-66 213
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-188 770	-170 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-248 042	-177 957
Personalkostnader		-87 677	-86 782
Avskrivningar		-337 809	-190 576
		<b>-2 301 198</b>	<b>-2 137 507</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**-375 804**      **-233 404**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		144 679	81 461
Räntekostnader		0	-48 581
		<b>144 679</b>	<b>32 880</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-231 125**      **-200 525**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	42 392 564	42 576 124
Pågående byggnation Not 4	1 045 106	136 749
	<b>43 437 670</b>	<b>42 712 873</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>43 440 470</b>	<b>42 715 673</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	173 111	170 970
Förutbetalda kostnader Not 5	32 864	30 863
Upplupna intäkter	16 921	63 000
	<b>222 896</b>	<b>264 833</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	6 861 398	6 552 716
SBC klientmedel i SHB	473 806	1 466 174
	<b>7 335 204</b>	<b>8 018 889</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 558 100</b>	<b>8 283 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 998 571</b>	<b>50 999 395</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		35 648 861	35 536 336
Upplåtelseavgifter		13 155 420	12 907 945
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 412 362	1 174 162
		<b>50 216 643</b>	<b>49 618 443</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	175 605
Ansamlad förlust		-263 120	0
Årets resultat		-231 125	-200 525
		<b>-494 245</b>	<b>-24 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 722 398</b>	<b>49 593 523</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		388 618	580 144
Skatteskulder		359 210	338 864
Upplupna kostnader	Not 8	149 212	162 126
Förutbetalda avgifter och hyror		379 133	324 738
		<b>1 276 173</b>	<b>1 405 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 998 571</b>	<b>50 999 395</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		12 558 000	12 558 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



#### 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	3,33-5,00%	3,33%
Hiss	3,33%	3,33%
Fasad	2,00%	2,00%
Fönster	5,00%	5,00%
Tak	3,33%	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.

#### Not 1

#### ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	0	122 418
Hyresintäkter	1 760 715	1 707 545
	<b>1 760 715</b>	<b>1 829 963</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	54 798	57 180
Fastighetsskötsel beställning	53 868	97 242
Fastighetsskötsel gård beställning	10 375	0
Snöröjning/sandning	0	38 228
Städning entreprenad	65 329	65 686
Städning enligt beställning	4 344	5 335
Mattvätt/Hyrmattor	7 865	8 360
Sotning	1 361	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	39 047
Hissbesiktning	8 411	0
Myndighetstillsyn	4 410	0
Bevakning	3 841	3 676
Gård	12 380	21 648
Serviceavtal	32 230	31 511
Förbrukningsmateriel	0	4 886
	<b>259 211</b>	<b>372 797</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	3 072
Hyreslägenheter	0	15 498
Brf Lägenheter	0	13 555
Tvättstuga	1 924	6 149
Sophantering/återvinning	0	2 601
Entré/trapphus	11 195	0
Lås	0	3 673
VVS	43 687	53 840
Ventilation	2 516	0
Elinstallationer	0	2 316
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 500	0
Hiss	0	14 659
Fasad	8 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 661	1 244
Vattenskada	8 800	186 735
	<b>86 407</b>	<b>303 342</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	149 126	0
	<b>149 126</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	101 730	97 975
Värme	570 484	515 166
Vatten	143 898	102 072
Sophämtning/renhållning	57 875	54 186
	<b>873 987</b>	<b>769 399</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	62 126	58 201
Kabel-TV	8 044	8 012
	<b>70 170</b>	<b>66 213</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>188 770</b>	<b>170 440</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark, a box, and the word "Cheng".

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 301	0
Tele och datakommunikation	1 815	1 815
Juridiska åtgärder	47 877	0
Hyresförluster	28 470	0
Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 475
Föreningskostnader	3 400	1 846
Styrelseomkostnader	3 225	11 400
Fritids och Trivselkostnader	2 331	664
Förvaltningsarvode	78 262	71 579
Förvaltningsarvoden övriga	0	62 188
Administration	3 277	6 381
Korttidsinventarier	0	989
Konsultarvode	56 051	0
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 650	4 650
	<b>248 042</b>	<b>177 957</b>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	66 750	66 000
Sociala kostnader	20 927	20 782
	<b>87 677</b>	<b>86 782</b>

#### Avskrivningar

Byggnad	113 913	113 913
Förbättringar	223 895	76 663
	<b>337 809</b>	<b>190 576</b>

<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 301 198</b>	<b>2 137 507</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

#### BYGGNADER OCH MARK

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	45 652 029	40 663 910
Nyanskaffningar	154 249	4 988 119
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 806 278</b>	<b>45 652 029</b>

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 075 905	-2 885 329
Årets avskrivningar enligt plan	-337 809	-190 576
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 413 714</b>	<b>-3 075 905</b>

##### Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>42 392 564</b>	<b>42 576 124</b>
	15 189 965	15 189 965

30  
P JS Chg

<b>Not 3 fortsättning</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	39 400 000	30 276 000
	<b>79 400 000</b>	<b>64 676 000</b>

<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	65 000 000	52 000 000
Lokaler	14 400 000	12 676 000
	<b>79 400 000</b>	<b>64 676 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	1 045 106	136 749
	<b>1 045 106</b>	<b>136 749</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	21 018	20 091
Kabel-TV	2 011	2 010
Serviceavtal	5 455	5 241
Bevakning	3 658	3 521
Mattvätt/Hyrmattor	722	0
	<b>32 864</b>	<b>30 863</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt 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	35 648 861	112 525	0	35 536 336
Upplåtelseavgifter	13 155 420	247 475	0	12 907 945
Fond för yttre underhåll	1 412 362	238 200	0	1 174 162
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 216 643</b>	<b>598 200</b>	<b>0</b>	<b>49 618 443</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	0	-175 605	175 605
Ansamlad förlust	-263 120	-238 200	-24 920	0
Årets resultat	-231 125	-231 125	200 525	-200 525
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-494 245</b>	<b>-469 325</b>	<b>0</b>	<b>-24 920</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 722 398</b>	<b>128 875</b>	<b>0</b>	<b>49 593 523</b>

<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 174 162	980 134
Reservering enligt stadgar	238 200	194 028
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 412 362</b>	<b>1 174 162</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
P, OS, Chg

**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

Städning entreprenad

El

Värme

Sophämtning

Extern revisor

Arvoden

Sociala avgifter

Städning enligt beställning

**2013-12-31**

**2012-12-31**

6 043

6 205

8 521

5 569

84 206

96 459

5 644

9 393

11 600

11 600

25 138

25 000

7 898

7 900

163

0

**149 212**

**162 126**

STOCKHOLM den 4 / 4 2014



Claes Albert Köhl  
Ledamot



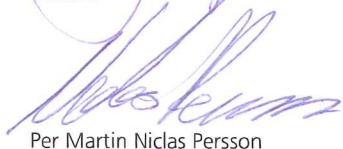
Emil Erik Brynielsson  
Ledamot



Kerstin Maria Jöngren  
Ledamot



Renate Maria Kalbhenn  
Ledamot



Per Martin Niclas Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad 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 2013.

#### *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 2013 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 2013.

#### *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.

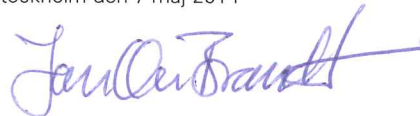
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hyror lokaler	1 869 575	1 760 715	1 755 821
Vattenintäkter	50 000	0	0
Serviceavgifter	15 600	9 300	14 400
Öresutjämning	0	2	0
Försäkringsersättning	0	137 449	0
Återbäring Allframtid	7 000	6 870	6 000
Övriga intäkter	0	11 058	76 800
	<b>1 942 175</b>	<b>1 925 394</b>	<b>1 853 021</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-58 300	-54 798	-58 300
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-53 868	-44 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-10 375	0
Snöröjning/sandning	0	0	-71 400
Städning entreprenad	-58 800	-65 329	-58 500
Städning enligt beställning	-2 500	-4 344	-3 800
Mattvätt/Hyrmattor	-8 900	-7 865	-8 500
Sotning	0	-1 361	0
Hissbesiktning	-8 600	-8 411	-3 900
Myndighetstillsyn	0	-4 410	0
Bevakning	-3 900	-3 841	-3 700
Gård	-1 500	-12 380	-19 000
Serviceavtal	-20 800	-32 230	-32 100
Förbrukningsmateriel	-2 500	0	-1 000
	<b>-215 800</b>	<b>-259 211</b>	<b>-304 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-21 000
Lokaler	0	0	-40 000
Tvättstuga	0	-1 924	0
Entré/trapphus	0	-11 195	0
VVS	0	-43 687	0
Ventilation	0	-2 516	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 500	0
Hiss	0	0	-15 000
Fasad	0	-8 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 661	0
Vattenskada	0	-8 800	0
	<b>-150 000</b>	<b>-86 407</b>	<b>-76 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-149 126	-46 200
Tvättstuga	-450 000	0	0
Värmeanläggning	-625 000	0	0
Hiss	-80 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-12 500	0	0
	<b>-1 167 500</b>	<b>-149 126</b>	<b>-46 200</b>



**Taxebundna kostnader**

El	-103 000	-101 730	-99 700
Värme	-602 000	-570 484	-534 300
Vatten	-156 000	-143 898	-72 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-57 875	-52 500
	<b>-920 000</b>	<b>-873 987</b>	<b>-758 500</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-64 300	-62 126	-56 300
Kabel-TV	-8 200	-8 044	-8 200
	<b>-72 500</b>	<b>-70 170</b>	<b>-64 500</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-190 200	-188 770	-172 200
	<b>-190 200</b>	<b>-188 770</b>	<b>-172 200</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	0	-2 301	0
Tele och datakommunikation	-1 900	-1 815	-1 900
Juridiska åtgärder	-45 000	-47 877	0
Hyresförluster	0	-28 470	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 600	-11 375	-11 600
Föreningskostnader	-4 000	-3 400	-4 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-3 225	-8 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-2 331	0
Förvaltningsarvode	-80 200	-78 262	-73 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 500
Administration	-4 500	-3 277	-8 800
Konsultarvode	0	-56 051	0
Föreningsavgifter	-5 100	-5 008	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 650	-4 700
	<b>-168 000</b>	<b>-248 042</b>	<b>-118 600</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-66 600	-66 750	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-20 900	-20 927	-20 700
	<b>-87 500</b>	<b>-87 677</b>	<b>-86 700</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-113 900	-113 913	-113 900
Förbättringar	-218 200	-223 895	-204 900
	<b>-332 100</b>	<b>-337 809</b>	<b>-318 800</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 303 600      -2 301 198      -1 945 700**

**RÖRELSERESULTAT**

**-1 361 425      -375 804      -92 679**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	93 500	144 554	150 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	125	0
	<b>93 500</b>	<b>144 679</b>	<b>150 000</b>

**RESULTAT**

**-1 267 925      -231 125      57 321**