

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
LAVETTEN 15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Carin Elisabeth Beije	Ledamot	Ekonomiskt ansvarig
Emil Erik Brynielsson	Ledamot	Fastighetsärenden
Deryck Devanand Chetram	Ledamot	Fastighetsärenden
Kerstin Maria Jöngren	Ledamot	Information, hemsida
Renate Maria Kalbhenn	Ledamot	Styrelseordförande
Alf Göran Johansson	Suppleant	Fastighetsansvarig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emil Erik Brynielsson och Kerstin Maria Jöngren.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anne Laurella

Toni Lerg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna/Allians/Bostadsrätterna.

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 m², varav 2 921 m² utgör lägenhetsyta och 733 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	111 m ²	2013-10-01-2016-09-30
Restaurant	179 m ²	2014-10-01- 2017-09-30
Barnomsorg	257 m ²	2013-10-01-2016-09-30
Restaurant	17 m ²	1 år i taget
Barnomsorg	173 m ²	2013-10-01-2016-09-30
FLÅKT-rum	25 m ²	2013-10-01- 2016-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt torkskåp
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
UC, termostater radiatorer	2014	
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
Reparation fasad på gård	2013	Fasad mot grannhus
Delvis reparation ytskick gård	2013	Pga. mindre läckage vid brunn
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Interiör trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Renovering tvättstuga	2013	
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Värmekabel tak, hänggrännor, stuprör	2012	
Hissar i samtliga uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lägenhet
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	
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 lägenhet
Rörstambyte	1977 - 1980	Ca
Elstambyte	1977 - 1980	Ca

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv (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

Föreningens ekonomi

Föreningen har en utmärkt ekonomi.

Fastigheten är obelånad.

F.n. är månadsavgiften 0 kronor.

Betydande arbete har lagts ner på en genomförd bankanalys.

Därefter har föreningens tillgångar placerats till bättre ränta vid flera bankinstitut, med minimalt risktagande och full bankgaranti på insatt kapital.

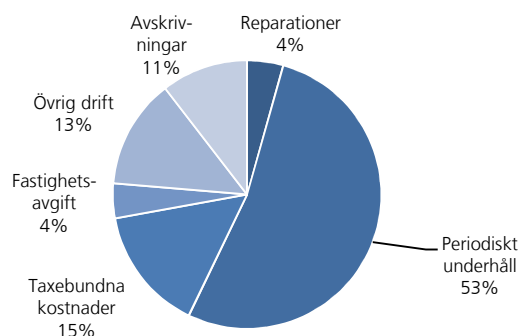
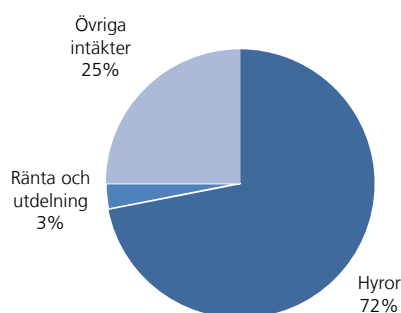
Föreningens äkthet bevakas. Åtgärder har vidtagits för att förbättra marginalen för en fortsatt "äka" förening, dels genom att reservera en av föreningens hyreslokaler för en ev. omvandling till bostadsrätt och boende, dels genom att ompröva fastighetens värdeår hos Skatteverket genom den nya fastighetstaxeringen under hösten 2015. Dessutom kommer en skattejurist att anlitas för expertutlåtande i detta ärende.

Tidigare års (2005-2014) odebiterade och avtalade vattenavgifter från föreningens restauranger drivs in retroaktivt.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	7 335 204	8 018 889
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 551 360	1 925 394
Finansiella intäkter	81 204	144 679
Minskning korta fordringar	0	41 937
Lägenhetsupplåtelser	0	360 000
	2 632 564	2 472 010
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 017 024	1 963 389
Finansiella kostnader	345	0
Investeringar i fastigheten	0	1 062 606
Ökning av korta fordringar	969 703	0
Minskning av korta skulder	271 210	129 700
	4 258 282	3 155 695
KASSA VID ÅRETS SLUT	5 709 486	7 335 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-1 625 718	-683 685

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen beslutade att genomföra en policy för styrelsens arbete under pågående mandatperiod enligt följande:

Brf Lavetten 15:s nya styrelse vill verka för medlemmarnas bästa framför allt genom

- **medlemsinflytande och transparens:** Bland annat kommer mail-information efter varje styrelsemöte d.v.s. var tredje vecka – mötestillfällena anges på anslagstavlan i entrén.
- **ekonomi:** Ambitionen är att förvalta medlemmarnas gemensamma kapital med bästa möjliga avkastning, minsta möjliga risk och etiskt försvarbart.
- **fastighetens underhåll:** Kommer att förvaltas på ett energibesparande, klimatsmart sätt och genom seriös upphandling av tre oberoende offerter.
- **aktiv tillsyn** sker så att säkerhet- och ordningsfrågor efterlevs.
- **gården och andra gemensamhetsutrymmen** hålls i skick för allas trivsamhet.

Vi vill på detta sätt måna om att i huset skapa ett gott boendeklimat

Ovanstående policy har under året efterlevts enligt följande:

Information och transparens:

- Lavetten 15:s INFO-blad mailas ut senast 7 dagar efter varje styrelsemöte. Ovanstående har rönt stor uppskattning bland medlemmarna.

Ekonomi:

- Föreningen har en utmärkt ekonomi utan lån. F.n. är månadsavgiften 0 kronor. Styrelsens ekonomiansvarige har under året lagt ner ett betydande arbete på en väl genomförd bankanalys, därefter placerat föreningens tillgångar till bättre ränta över flera banker, med minimalt risktagande och full bankgaranti på insatt kapital. Föreningens äkthet bevakas.

Fastighetens underhåll:

- Vår gemensamma tvättstuga har totalrenoverats i form av kaklade väggar samt nytt klinkergolv och införskaffande av tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett nytt torkskåp till glädje för samtliga medlemmar.
- Ny undercentral har installerats under året och detta innebär att föreningen bättre kan tillvarata inkommande varmvatten från Fortum och detta skall på sikt bli lägre kostnader. Projektet är i sitt slutskede och fastighetsgruppen har tagit in Sweco som opartisk hjälp till slutbesiktningen.
- Vindsprojektet har resulterat i fem nya vindslägenheter. Dessa har haft sin garantibesiktning under året. Även i detta projekt kallades en opartisk besiktningsman in från Arsenalen projektgrupp.
- Vindsprojektet innebar även att föreningen fick 37 nya källarförråd, en modernisering av husets 4 hissar samt en ny takbeläggning med takvärme under vintertid, som nu minskat kostnaden för snöröjning.
- Ett nytt återvinningskärl för metall har tillkommit till vår sopsortering. Ett nytt återvinningskärl för metall har tillkommit till vår sopsortering.
- Fastighetsgruppen har lagt ner ett omfattande arbete med löpande renoveringar under året. T.ex. har alla gamla armaturer i källaren bytts ut till nya med rörelsedetektorer, ny absorptionsavfuktare, byggt två extra Troaxförråd m.m.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 58 st

Förändring från föregående år: - 2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	0	0	50	201
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 584	2 402	2 226	2 175
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	1 907
Elkostnad/m ² totalyta	17	28	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	128	156	161	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	39	32	77
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	15	59
Soliditet (%)	98	97	97	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 905	-231	-201	-158
Nettoomsättning (tkr)	2 516	1 777	1 844	2 180

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 921 m² bostäder och 733 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 905 116
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-345 116
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-238 200</u>
summa ansamlad förlust	-2 488 432

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>1 501 433</u>
att i ny räkning överförs	-986 999

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 893 966	1 760 715
Övriga rörelseintäkter	Not 2	657 394	164 679
		2 551 360	1 925 394
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 821 086	-494 744
Driftkostnader	Not 4	-976 443	-1 132 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 504	-248 042
Personalkostnader	Not 6	-85 097	-87 677
Avskrivningar	Not 7	-475 205	-337 809
		-4 537 335	-2 301 198
RÖRELSERESULTAT		-1 985 975	-375 804
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		81 204	144 679
Räntekostnader		-345	0
		80 859	144 679
ÅRETS RESULTAT		-1 905 116	-231 125

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	41 917 360	42 392 564
Pågående byggnation	Not 9	0	1 045 106
		41 917 360	43 437 670
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 920 160	43 440 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		549 439	0
Övriga fordringar		694 590	173 111
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	49 785
		1 244 029	222 896
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		498 009	0
		498 009	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 160 047	6 861 398
SBC klientmedel i SHB		0	473 806
		5 160 047	7 335 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 902 085	7 558 100
SUMMA TILLGÅNGAR		48 822 245	50 998 571

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 13		
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 501 433	1 412 362
		50 305 714	50 216 643
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-583 316	-263 120
Årets resultat		-1 905 116	-231 125
		-2 488 432	-494 245
SUMMA EGET KAPITAL		47 817 282	49 722 398
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		261 015	388 618
Skatteskulder		377 799	359 210
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	366 149	528 345
		1 004 963	1 276 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 822 245	50 998 571
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		12 558 000	12 558 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år	20-30 år
Hiss	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år

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	2014	2013
	Hyror lokaler	1 893 966	1 760 715
		1 893 966	1 760 715
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Vattenintäkter	589 456	0
	Kallvattenintäkter	9 435	0
	Serviceavgifter	15 600	9 300
	Öresutjämning	4	2
	Försäkringsersättning	0	137 449
	Återbäring Allframtid	7 257	6 870
	Övriga intäkter	35 642	11 058
		657 394	164 679

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 180	54 798
	Fastighetsskötsel beställning	16 097	53 868
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 375
	Städning entreprenad	59 443	65 329
	Städning enligt beställning	4 800	4 344
	Mattvätt/Hyrmattor	7 614	7 865
	Sotning	0	1 361
	Hissbesiktning	7 672	8 411
	Myndighetstillsyn	0	4 410
	Bevakning	7 799	3 841
	Gemensamma utrymmen	15 764	0
	Gård	1 298	12 380
	Serviceavtal	18 024	32 230
	Förbrukningsmateriel	17 500	0
	Brandskydd	11 550	0
		227 740	259 211
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 862	1 924
	Entré/trapphus	5 187	11 195
	Lås	11 890	0
	VVS	80 533	43 687
	Värmeanläggning/undercentral	40 463	0
	Ventilation	6 908	2 516
	Elinstallationer	3 832	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 225	1 500
	Hiss	35 030	0
	Fasad	0	8 125
	Skador/klotter/skadegörelse	3 000	8 661
	Vattenskada	0	8 800
		196 929	86 407
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	149 126
	Tvättstuga	440 363	0
	Entré/trapphus	32 625	0
	VVS	343 750	0
	Värmeanläggning	582 500	0
	Elinstallationer	53 974	0
	Hiss	905 856	0
	Huskropp utvändigt	37 350	0
		2 396 418	149 126
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 821 086	494 744

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	60 772	101 730
	Värme	466 459	570 484
	Vatten	87 862	143 898
	Sophämtning/renhållning	63 876	57 875
		678 969	873 987
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 393	62 126
	Kabel-TV	10 052	8 044
		108 445	70 170
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	189 029	188 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	976 443	1 132 927
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 644	2 301
	Tele och datakommunikation	1 815	1 815
	Juridiska åtgärder	46 750	47 877
	Hysesförluster	0	28 470
	Revisionsarvode extern revisor	-225	11 375
	Föreningskostnader	2 836	3 400
	Styrelseomkostnader	6 500	3 225
	Fritids och Trivselkostnader	391	2 331
	Förvaltningsarvode	80 162	78 262
	Administration	6 840	3 277
	Konsultarvode	18 061	56 051
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 780	4 650
		179 504	248 042
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 600	66 750
	Sociala kostnader	18 497	20 927
		85 097	87 677
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	249 381	113 913
	Förbättringar	225 823	223 895
		475 205	337 809

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 806 278	45 652 029
	Nyanskaffningar	0	154 249
	Utgående anskaffningsvärde	45 806 278	45 806 278
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 413 714	-3 075 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 205	-337 809
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 888 918	-3 413 714
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 917 360	42 392 564
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 400 000	39 400 000
		79 400 000	79 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	14 400 000	14 400 000
		79 400 000	79 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 045 106
		0	1 045 106
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	21 018
	Kabel-TV	0	2 011
	Upplupna ränteintäkter	0	16 921
	Serviceavtal	0	5 455
	Bevakning	0	3 658
	Mattvätt/hyrmattor	0	722
		0	49 785

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Svenska Staten Premieobligation	498 009	501 000	0
	498 009	501 000	0

Not 13 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	36 008 207	359 346	0	35 648 861
Upplåtelseavgifter	12 796 074	-359 346	0	13 155 420
Fond för yttre underhåll	1 501 433	238 200	-149 129	1 412 362
S:a bundet eget kapital	50 305 714	238 200	-149 129	50 216 643
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-583 316	-238 200	-81 996	-263 120
Årets resultat	-1 905 116	-1 905 116	231 125	-231 125
S:a ansamlad förlust	-2 488 432	-2 143 316	149 129	-494 245
S:a eget kapital	47 817 282	-1 905 116	0	49 722 398

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 412 362	1 174 162
Reservering enligt stadgar	238 200	238 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-149 129	0
Vid årets slut	1 501 433	1 412 362

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	6 043
	El	0	8 521
	Värme	0	84 206
	Sophämtning	0	5 644
	Extern revisor	0	11 600
	Arvoden	25 137	25 138
	Sociala avgifter	7 898	7 898
	Städning enligt beställning	0	163
	Förutbetalning avgifter och hyror	333 114	379 133
		366 149	528 345

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/3 2015


Carin Elisabeth Beije
Ledamot


Emil Erik Brynielsson
Ledamot


Deryck Devanand Chetram
Ledamot


Kerstin Maria Jöngren
Ledamot


Renate Maria Kalbhenn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2015


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 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Hyror lokaler	1 987 633	1 893 966	1 869 575
Vattenintäkter	16 056	589 456	50 000
Kallvattenintäkter	37 740	9 435	0
Serviceavgifter	15 600	15 600	15 600
Öresutjämning	0	4	0
Återbäring Allframtid	0	7 257	7 000
Övriga intäkter	0	35 642	0
	2 057 029	2 551 360	1 942 175

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-61 400	-60 180	-58 300
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-16 097	-50 000
Städning entreprenad	-56 800	-59 443	-58 800
Städning enligt beställning	-5 500	-4 800	-2 500
Mattvätt/Hyrmattor	-7 500	-7 614	-8 900
OVK Obl. Ventilationskontroll	-31 300	0	0
Hissbesiktning	-8 600	-7 672	-8 600
Bevakning	-4 100	-7 799	-3 900
Gemensamma utrymmen	0	-15 764	0
Gård	-1 500	-1 298	-1 500
Serviceavtal	-12 800	-18 024	-20 800
Förbrukningsmateriel	-6 000	-17 500	-2 500
Brandskydd	0	-11 550	0
	-215 500	-227 740	-215 800

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-4 862	0
Entré/trapphus	0	-5 187	0
Lås	0	-11 890	0
VVS	0	-80 533	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-40 463	0
Ventilation	0	-6 908	0
Elinstallationer	0	-3 832	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 225	0
Hiss	0	-35 030	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 000	0
	-150 000	-196 929	-150 000

Periodiskt underhåll

Tvättstuga	0	-440 363	-450 000
Entré/trapphus	0	-32 625	0
Installationer	-30 000	0	0
VVS	0	-343 750	0
Värmeanläggning	0	-582 500	-625 000
Elinstallationer	0	-53 974	0
Hiss	0	-905 856	-80 000
Huskropp utvändigt	0	-37 350	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-12 500
	-30 000	-2 396 418	-1 167 500

Taxebundna kostnader			
El	-103 000	-60 772	-103 000
Värme	-560 000	-466 459	-602 000
Vatten	-157 600	-87 862	-156 000
Sophämtning/renhållning	-68 600	-63 876	-59 000
	-889 200	-678 969	-920 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 400	-98 393	-64 300
Kabel-TV	-8 200	-10 052	-8 200
	-86 600	-108 445	-72 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-189 979	-189 029	-190 200
	-189 979	-189 029	-190 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 644	0
Tele och datakommunikation	-1 900	-1 815	-1 900
Juridiska åtgärder	-10 000	-46 750	-45 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 600	225	-11 600
Föreningskostnader	-4 000	-2 836	-4 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-6 500	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-391	-1 000
Förvaltningsarvode	-82 800	-80 162	-80 200
Administration	-5 500	-6 840	-4 500
Konsultarvode	-40 000	-18 061	0
Föreningsavgifter	-4 950	-4 950	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 890	-9 780	-4 700
	-173 640	-179 504	-168 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 750	-66 600	-66 600
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-18 497	-20 900
	-87 750	-85 097	-87 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-113 913	-249 381	-113 900
Förbättringar	-225 823	-225 823	-218 200
	-339 736	-475 205	-332 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 162 405	-4 537 335	-3 303 600
RÖRELSERESULTAT	-105 376	-1 985 975	-1 361 425
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	81 180	93 500
Skatteränta ej skattepliktig	0	24	0
Räntekostnader skattekonto	0	-66	0
Övriga räntekostnader	0	-279	0
	0	80 859	93 500
RESULTAT	-105 376	-1 905 116	-1 267 925