



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Lavetten 15**



sbc

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 intäkterna 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. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 2015-07-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Renate Maria Kalbhenn	Ordförande
Carin Elisabeth Beije	Vice ordförande
Deryck Devanand Chetram	Ledamot
Lars Roger Davidsson	Ledamot
Eva Britta Christina Widman	Ledamot

Kerstin Maria Jöngren	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

##### Valberedning

Anne Laurella	
Toni Lerg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-18 med anledning av mandat för att driva tvist Kafé Kanel.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-09 med anledning av antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2015-10-13 med anledning av hantering av kvarvarande skuld Kafé Kanel.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

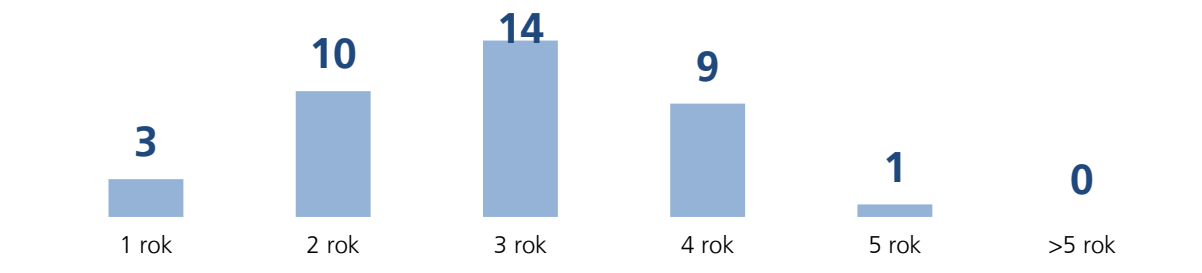
Värdeåret är 2001.

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.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	111 m <sup>2</sup>	2013-10-01 - 2016-09-30
Restaurant	179 m <sup>2</sup>	2014-10-01 - 2017-09-30
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
FLÅKT-rum	25 m <sup>2</sup>	2013-10-01 - 2016-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandlåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanels lokal
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Automatisk dörröppning installerad vid entré, gård, C och D-uppgångarna	2015	Underlättar inpassering
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
Delvis rörstambyte i Kafé Kanels tak.	2015	I samband med vattenskada
Ny markis över gårdens grillplats	2015	Gammal, sliten
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
Nya portkodsdosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
UC, termostater radiatorer	2014	
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt torkskåp
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
Interiör trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Renovering tvättstuga	2013	
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
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lgh
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Värmekabel tak, hänggrännor, stuprör	2012	
Hissar i samtl uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
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	
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.
Elstambyte	1977 - 1980	Ca
Rörstambyte	1977 - 1980	Ca

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya fönster plan 4	2016	Vattenindrivning, enkät utförd.
Ny ventilationsanläggning Sputnik	2016	Uttjänt gammal och vattenskadad.
Kameraövervakning	2016	Säkerhetsåtgärd, medlemsbeslut krävs.
Lagning av spricka gårdsfasad A-huset	2016	Kalldrag i intilliggande lägenhet
Montering av takstege för förbindelse mellan uppgång C och D	2016	Krav från sotare
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016	Brand och inbrottssäkrade
Nyanläggning trädgården	2016	Av trädgårdsgruppen utförd plan
Nytt låssystem	2016	Säkerhetsåtgärd
Utbyte av stora entrédörren	2016	I samråd med Stadsbyggnadskontoret, säkerhetsåtgärd
Provtagning gårdens asfaltbeläggning	2016	Säkerhetsåtgärd
Bredbandsbolaget	2016	100 Mbit, fast tele Mini utan kostnad för medlemmarna
Eventuell flytt av sophantering	2017	Medlemsbeslut krävs
Eventuell renovering av gårdshus	2017	Medlemsbeslut krävs
Renovering av trapphus	2018	Efter sprängningsarbeten Basaren

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brfmedlem tecknar eget avtal
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
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Prognosstyrning värmecentral	Stockholms Fastighetsägareförening
Bredband/Kabeltv/Internet/ Telefon	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

### **Verksamhetsåret 2015 har präglats av kvalitetsarbete.**

Styrelsen arbetar efter föreningens framtagna **värdegrund**, som utgör stommen för ett gott boendeklimat.

Innehållet i styrelsens uppdrag är att bevaka medlemmarnas intressen genom att följa de under året framtagna **policydokumenten**. Dessa dokument omfattar olika arbetsrutiner och beslut som förekommer under ett verksamhetsår och skall för insyn och transparens vara tillgängliga för medlemmar genom föreningens hemsida. Syftet med policydokumenten är främst att medlemmarnas och husets intressen skall behandlas på ett likartat sätt. Dessa utgör också en erfarenhetsbas att stå på för en eventuellt ny styrelse.

Nya stadgar har antagits under 2015.

Den tekniska förvaltningen av huset ombesörjs av SBC från 2016. Den ekonomiska förvaltningen utförs fortsatt av SBC, från januari 2016 med webbattestering av fakturor.

### **1. Vår värdegrund är:**

- **medlemsinflytande och transparens:** Bland annat kommer mail-information efter varje styrelsemöte d.v.s. en gång per månad – mötestillfällena anges på anslagstavlan i entrén.
- **ekonomi:** Ambitionen är att förvalta medlemmarnas gemensamma kapital med bästa möjliga avkastning, minsta möjliga risk och etiskt försvarbart.
- **äkta förening:** Styrelsen bevakar att föreningen är fortsatt äkta.
- **fastighetens underhåll:** Fastigheten kommer att förvaltas på ett energibesparande, klimatsmart sätt och genom seriös upphandling av tre oberoende offerter.
- **aktiv tillsyn** sker så att säkerhets- och ordningsfrågor efterlevs
- **gården och andra gemensamhetsutrymmen** hålls i skick för allas trivsel.
- **styrelsen skall för medlemmarnas och fastighetens bästa** följa föreningens policydokument.

**Väsentliga förändringar under och efter räkenskapsåret.** Ovanstående värdegrund och policy har under verksamhetsårets efterlevts enligt följande:

**Information och transparens:** Info-blad mailas fortsatt ut efter varje styrelsemöte, vilket uppskattas av medlemmarna. De medlemmar som saknar dator får info-bladet i utskriven form. Styrelsens erfarenhetsbas i har dokumenterats i form av f.n. 32 olika policydokument. Dessa har publicerats på föreningens hemsida och kan följas av medlemmarna.

**Ekonomi:** Föreningen har en utmärkt ekonomi utan lån. Intäkterna kommer från fastighetens hyreslokaler (två restauranger och två förskolor). En obetald skuld på cirka en halv miljon, restaurang Kafé Kanel med verksamhet i huset, ligger kvar i bokföringen tills betalning sker. Skulden avser obetald kallvattenförbrukning sedan 2005.

Föreningens kapital är placerat på flera banker med minimalt risktagande och full bankgaranti på insatt kapital. Detta kapital är under året orört trots underhållsarbeten i fastigheten och nollavgift för medlemmarna. Avkastningen från bankinstituten är på grund av rådande reporänta låg, varför bästa sättet att förvalta kapitalet är att under verksamhetsåren 2016-2018 göra nödvändiga och betydande investeringar i fastigheten. Exempel på budgeterade investeringar i fastigheten - se vidare Planerade händelser efter verksamhetsåret.

Vi har skrivit avtal med SBC:s tekniska förvaltning, som påbörjat revidering av underhållsplanen från 2013.

Genom övergång till SBCs Tekniska förvaltning och deras redan färdiga upphandling med olika entreprenörer, minimerar vi risken för oseriösa hantverkare och säkerställer en objektiv skötsel av fastigheten.

**Äkta förening:** En eventuell renovering/försäljning av gårdshuset kommer att förstärka föreningens kapital samt ytterligare att förbättra dagens redan goda marginal som är äkta förening till 68,55%. Se utredning gjord av Svalners Skatterådgivning i föreningens Årsredovisning 2014.

**Fastighetens underhåll:** Samarbete med SBCs tekniska förvaltning och Fastighetsägarna är inlett. Se även under Ekonomi.

Vi analyserar varför värmekostnaden ökat trots ny värmepanna och kommer att fininställa husets radiatorer för att minimera värmespill. Vi låter SBC ta upp kontakten med grannfastigheten för att minimera fläktljuden. Underhållsplanen från 2013, skall genom SBC revideras 2016 samt varje år framöver.

Under året har föreningen haft tidskrävande händelser i form av vattenskador i två av lägenheterna. För en av våra lokalhyresgäster har detta skapat oreda då innertaket förstördes. Detta kommer att bytas ut och samtidigt byter vi även ut ventilationssystemet som har 36 år på nacken. Den nya ventilationsanläggningen blir en med värmeåtervinning. Arbetet utförs under sommaren 2016. Kartläggningen av undercentralens olika funktioner görs för att skapa en bättre lönsamhet kring föreningens värmeåtgång. Under senare delen av 2015 så har det förts återkommande diskussioner kring ytterdörrens skick och efter flertalet åtgärder så är avsikten att beställa en ny dörr som lever upp till de krav som ställs idag. Både vad gäller funktionalitet, säkerhet, värmebesparing och i samråd med Stadsbyggnadskontoret då portens utseende är unikt. Sker under första halvåret 2016.

**Aktiv tillsyn:** Fastighetens säkerhet kommer att förbättras med ett nytt låssystem, nya säkerhetsdörrar till lägenheterna, säkrare entréport. Vi undersöker även möjligheterna för kameraövervakning i samråd med medlemmarna, Länsstyrelsen och Datainspektionen.

**Gården:** Vi har en seriös och engagerad trädgårdgrupp, som utarbetat en spännande plan för att förbättra, beskära och nyplantera gårdens vackra trädgård under 2016. Vi ser fram emot förändringen!

## **Föreningens ekonomi**

### **Sammanfattning:**

Vi är en äkta förening (68,5%). Månadsavgiften i föreningen är 0 kronor för år 2016. Det är fjärde året i rad utan månadsavgift. Föreningens avtal med Bredbandsbolaget ger medlemmarna kostnadsfritt bredband 100 mbit samt fast telefoni Mini fr.o.m. 1 mars 2016.

Vi kommer från år 2016 göra olika investeringar i fastigheten av föreningens kapital.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi kommer en långtidsbudget att upprättas 2016 och som kommer sträcka sig fram till 2018.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**2015**

**2014**

**5 709 486**

**7 335 204**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter

2 205 670

2 551 360

Finansiella intäkter

246 438

81 204

**2 452 108**

**2 632 564**

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

2 436 852

3 017 024

Finansiella kostnader

952

345

Ökning av kortfristiga fordringar

38 692

969 703

Minskning av kortfristiga skulder

228 611

271 210

**2 705 107**

**4 258 282**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**5 456 487**

**5 709 486**

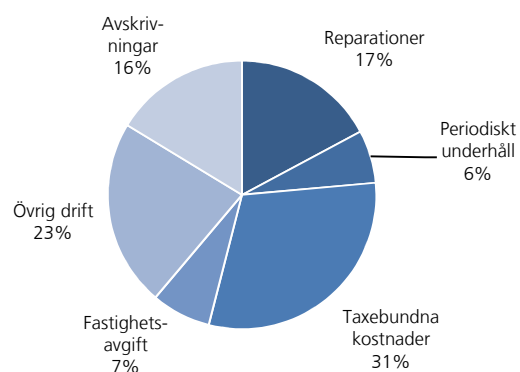
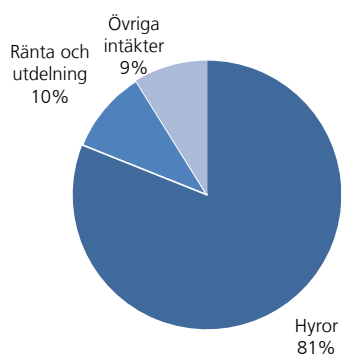
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-252 999**

**-1 625 718**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

**Fastighetens underhåll:** Förutom det löpande underhållet har följande underhållsarbeten utförts under året: Restaurang Kafé Kanels lokal har fått ny entrédörr, ny vattenreningsanläggning för vedugnseldning har installerats, delvis rörstambyte har utförts i samband med vattenskada, två nya medlemsförråd har byggts i A-källaren, och en dusch har inrättats för medlemmar som bygger om badrum, elsystem har inrättats i källarplanen med rörelseindikatorer, ny markis uppsatt, rasförhindrande mur uppmurad vid sandlåda, ny plattsättning vid grillplatsen, nyinstallation av spindelskydd till gårdsbrunnarna, bord och stolar har inköpts för möten och till utlåning för medlemmarna, gamla portkodsdosor har bytts ut, automatiska dörröppnare har installerats samt har ljudisolerande tak uppförts vid förskolan Villa Gorilla.

Föreningen har en fordran mot en hyresgäst om 527 tkr som bestridits. Styrelsen anser att det inte föreligger något reserveringsbehov.

Se vidare Övrig information/ Allmänt.

### Händelser efter året

**Planering med föreningens kapital och investeringar i fastigheten:** Föreningens kapital är placerat på flera banker med minimalt risktagande och full bankgaranti på insatt kapital. Avkastningen från bankinstituten är på grund av rådande reporänta låg, varför bästa sättet att förvalta kapitalet är att under verksamhetsåren 2016-2018 göra nödvändiga och betydande investeringar i fastigheten.

Exempel på planerade investeringar är bl.a.

- bredband (genomförs 1 mars 2016)
- säkerhetsdörrar till alla lägenheter (2016-2017)
- nya fönster på våningsplan fyra (2016-2017)
- ny ventilationsanläggning på förskolan (2016)
- eventuell renovering av gårdshus, efter medlemsbeslut (2016-2018)
- eventuell flytt av sophantering, efter medlemsbeslut (2016-2018)
- eventuell kameraövervakning, efter medlemsbeslut (2016)
- professionell provtagning av gårdens asfaltbeläggning (2016)
- renovering av entrédörren mot Hantverkargatan (2016-2017)
- renovering av trapphus i samtliga uppgångar (efter nya Basaren byggts)
- utbyte av låssystem (2016)
- trädgårdsupprustning (2016) genom husets aktiva trädgårdsgrupp.

Investeringarna kommer att visserligen att minska föreningens kapital, men inga lån behöver tas och en eventuell försäljning av ett renoverat gårdshus kommer att tillskjuta medel, samt förstärka husets "äkthet" genom att boendeytan ökar.

SBC:s tekniska förvaltning, kommer fortlöpande revidera underhållsplanen samt vara delaktig i föreningens framtida investerings- och underhållsplaner.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	0	50
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 712	2 584	2 402	2 226
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	28	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	161	128	156	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	24	39	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	15
Soliditet (%)	98	98	97	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-460	-1 905	-231	-201
Nettoomsättning (tkr)	2 064	2 508	1 770	1 837

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-460 901
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-986 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 757 499</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 757 499</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 063 550	2 508 461
Övriga rörelseintäkter	Not 2	142 120	42 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 205 670</b>	<b>2 551 360</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 105 964	-3 797 529
Övriga externa kostnader	Not 4	-246 895	-179 504
Personalkostnader	Not 5	-82 783	-85 097
Avskrivningar	Not 6	-475 205	-475 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 910 847</b>	<b>-4 537 335</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-705 177</b>	<b>-1 985 975</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246 438	81 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952	-345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>245 486</b>	<b>80 859</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-459 691</b>	<b>-1 905 116</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 210	0
		<b>-1 210</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-460 901</b>	<b>-1 905 116</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	41 442 155	41 917 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 442 155</b>	<b>41 917 360</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>41 444 955</b>	<b>41 920 160</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 671 072	1 244 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 671 072</b>	<b>1 244 029</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 10		
Kortfristiga placeringar	498 009	498 009
	<b>498 009</b>	<b>498 009</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 518 698	5 160 047
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 518 698</b>	<b>5 160 047</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 687 778</b>	<b>6 902 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 132 733</b>	<b>48 822 245</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 12	309 600	1 501 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 113 881</b>	<b>50 305 714</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 296 599	-583 316
Årets resultat		-460 901	-1 905 116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 757 499</b>	<b>-2 488 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 356 382</b>	<b>47 817 282</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		171 186	261 015
Skatteskulder		224 089	377 799
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	381 077	366 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>776 352</b>	<b>1 004 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 132 733</b>	<b>48 822 245</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 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

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Hyror lokaler	1 987 855	1 893 966
	Vattenintäkter	16 056	589 456
	Kallvattenintäkter	44 034	9 435
	Serviceavgifter	15 600	15 600
	Öresutjämning	5	4
		<b>2 063 550</b>	<b>2 508 461</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	132 148	0
	Återbäring Allframtid	9 972	7 257
	Övriga intäkter	0	35 642
		<b>142 120</b>	<b>42 899</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 180	60 180
	Fastighetsskötsel beställning	14 763	16 097
	Städning entreprenad	64 080	59 443
	Städning enligt beställning	27 325	4 800
	Mattvätt/Hyrmattor	6 581	7 614
	Sotning	3 876	0
	Hissbesiktning	8 960	7 672
	Bevakning	4 387	7 799
	Gemensamma utrymmen	1 974	15 764
	Gård	6 255	1 298
	Serviceavtal	36 341	18 024
	Förbrukningsmateriel	3 935	17 500
	Brandskydd	0	11 550
		<b>238 657</b>	<b>227 740</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	2 359	0
	Förskola	15 656	0
	Tvättstuga	1 248	4 862
	Entré/trapphus	30 821	5 187
	Lås	10 389	11 890
	VVS	91 906	80 533
	Värmeanläggning/undercentral	1 669	40 463
	Ventilation	15 311	6 908
	Elinstallationer	23 522	3 832
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 355	5 225
	Hiss	27 676	35 030
	Tak	3 375	0
	Fasad	5 113	0
	Mark/gård/utemiljö	14 200	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 459	3 000
	Vattenskada	232 946	0
		<b>499 005</b>	<b>196 929</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	86 400	0
	Tvättstuga	0	440 363
	Entré/trapphus	0	32 625
	Lås	31 687	0
	VVS	8 373	343 750
	Värmeanläggning	16 250	582 500
	Ventilation	12 810	0
	Elinstallationer	0	53 974
	Hiss	0	905 856
	Huskropp utvändigt	29 280	37 350
		<b>184 800</b>	<b>2 396 418</b>

<b>Not 3</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 897	60 772
	Värme	587 013	466 459
	Vatten	157 554	87 862
	Sophämtning/renhållning	77 439	63 876
	Grovsopor	6 350	0
		<b>887 253</b>	<b>678 969</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	78 669	98 393
	Kabel-TV	9 589	10 052
		<b>88 258</b>	<b>108 445</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>207 991</b>	<b>189 029</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 105 964</b>	<b>3 797 529</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	4 975	1 644
	Tele- och datakommunikation	1 815	1 815
	Juridiska åtgärder	43 470	46 750
	Revisionsarvode extern revisor	12 625	-225
	Föreningskostnader	3 054	2 836
	Styrelseomkostnader	6 133	6 500
	Fritids- och trivselkostnader	5 295	391
	Förvaltningsarvode	82 248	80 162
	Administration	8 577	6 840
	Korttidsinventarier	2 100	0
	Konsultarvode	66 763	18 061
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	9 780
		<b>246 895</b>	<b>179 504</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 750	66 600
	Sociala kostnader	16 033	18 497
		<b>82 783</b>	<b>85 097</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	249 381	249 381
	Förbättringar	225 823	225 823
		<b>475 205</b>	<b>475 205</b>



Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 806 278	45 806 278
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 806 278</b>	<b>45 806 278</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 888 918	-3 413 714
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 205	-475 205
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 364 123</b>	<b>-3 888 918</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 442 155</b>	<b>41 917 360</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 800 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	47 400 000	39 400 000
		<b>103 200 000</b>	<b>79 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	87 000 000	65 000 000
	Lokaler	16 200 000	14 400 000
		<b>103 200 000</b>	<b>79 400 000</b>

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	191 898	191 399
	Klientmedel hos SBC	937 790	549 439
	Fordringar	541 384	503 191
		<b>1 671 072</b>	<b>1 244 029</b>

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Svenska Staten	498 009	500 500	498 009
	Premieobligation			
		<b>498 009</b>	<b>500 500</b>	<b>498 009</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 008 207	0	0	36 008 207
Upplåtelseavgifter	12 796 074	0	0	12 796 074
Fond för yttre underhåll	309 600	309 600	-1 501 433	1 501 433
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 113 881</b>	<b>309 600</b>	<b>-1 501 433</b>	<b>50 305 714</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 296 599	-309 600	-403 683	-583 316
Årets resultat	-460 901	-460 901	1 905 116	-1 905 116
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 757 499</b>	<b>-770 501</b>	<b>1 501 433</b>	<b>-2 488 432</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 356 382</b>	<b>-460 901</b>	<b>0</b>	<b>47 817 282</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 501 433	1 412 362
Reservering enligt stadgar	309 600	238 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 501 433	-149 129
<b>Vid årets slut</b>	<b>309 600</b>	<b>1 501 433</b>

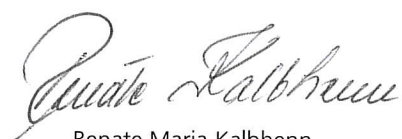
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	25 139	25 137
	Sociala avgifter	7 898	7 898
	Förutbetalda avgifter och hyror	348 040	333 114
		<b>381 077</b>	<b>366 149</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

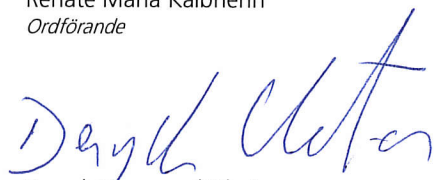
STOCKHOLM den 22<sub>13</sub> 2016



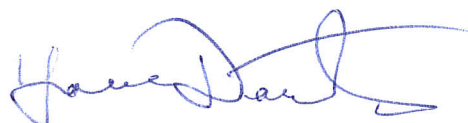
Renate Maria Kalbhenn  
Ordförande



Carin Elisabeth Beijer  
Vice ordförande



Deryck Devanand Chetram  
Ledamot



Lars Roger Davidsson  
Ledamot



Eva Britta Christina Widman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2016



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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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 20 april 2016



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor