



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 medlemmar och hyresgäster 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2035.
- 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.
- Avgifterna har höjts from 1 april.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Per Martin Niclas Persson	Ordförande
Göran Olof Almé	Ledamot
Sven Ingvar Kerstis	Ledamot
Hans Nicklas Kristiansen	Ledamot
Johan Martin Malmgren	Ledamot
Ann-Marie Nordin	Ledamot

Jacob Anders Christian Can Mattsson	Suppleant
Dick Roger Degernäs	Suppleant
Maria Charlotta Rönn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Anna Helena Lemmel	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Martin Lundfors	Suppleant Extern	Grant Thornton

### Valberedning

Carina Malmgren-Heander  
Carina Persson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

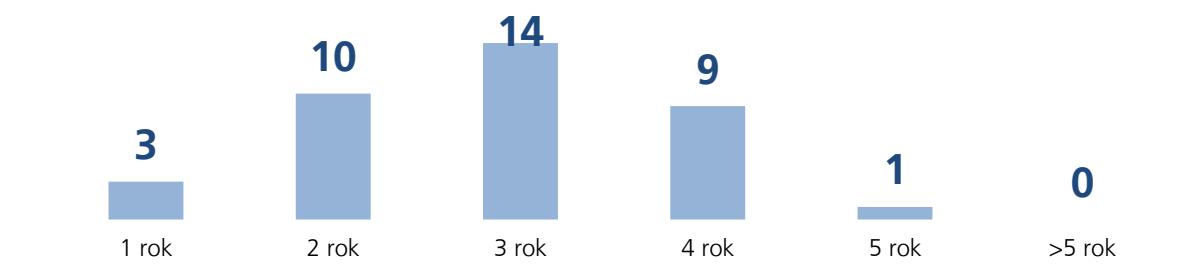
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2001.

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 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant	111 m <sup>2</sup>	2019-10-01 - 2022-09-30
Restaurant	175 m <sup>2</sup>	2017-10-01 - 2020-09-30
Barnomsorg	257 m <sup>2</sup>	2016-10-01 - 2019-09-30
Restaurant	17 m <sup>2</sup>	1 år i taget
Vårdbolag	173 m <sup>2</sup>	2019-10-01 - 2024-09-30

Föreningens två lokalhyresgäster som bedriver restaurangverksamhet har förlorat många gäster på grund av Corona Pandemin. Diskussioner pågår att ge anstånd med hyresbetalningar alternativt nyttja de statliga hyresrabatterna.

### Teknisk status

Ny underhållsplan togs fram föregående år för åren 2019-2035. Den utgick från en tidigare underhållsplan för åren 2016-2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte 3 fönster mot gården	2019	Roppongi och vagnsförråd
Byte av avloppsstammar i källarplan	2019	
Fönsterbleck mot gator målas	2019	
Renovering av dörr uppg C	2019	
Ombyggnad av källarlokal till förråd samt dusch/wc	2019	Ev evakueringsbadrum
Installation nytt låssystem	2018 - 2019	För att hindra obehöriga att komma in
Dagvattenbrunnar slamsugits	2017	
Beskärning av träd	2017	Beskärning av trädgårdens träd
Fastighetens Grund lagad	2017	Murare har lagat hål och sättningar mot råttinträngning
Byte av elcentral	2017	Byte av elcentral i hela förskolan Sputnik
OVK Besiktning	2017	Föreningen OVK godkänd ny mätning 2022
Radonmätning	2017	genomförd
Uppgradering av hiss säkerhet	2017	Nya säkerhetsregler vi blev tvungna att uppggradera oss för
Trädgårdsplantering	2016 - 2017	Efter trädgårdsgruppens plan
Provtagning gårdens asfaltsbeläggning	2016	Säkerhetsåtgärd
Bredbandsbolaget	2016	100 Mbit, fast tele Mini utan kostnad för medlemmarna
Ventilation, förskolor	2016	Isolering av ventilation
Undercentral	2016	Steg 1 för kostnadseffektiv hantering: Omdragning av kallvattnet till restaurangerna. Nya vattenmätare.
Taksäkerhet	2016 - 2017	Montering av takstege för förbindelse mellan uppgång C och D - krav från sotare även övrigt tak monterat tak säkerhetssystem.
Fönster, plan 4	2016 - 2017	Nya ljudisolerade underhållsfria fönster installerade 4 tr. C+D uppgången
Ny markis över gårdens grillplats	2015 - 2017	Ny markis installerad 2017
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
Rasförhindrande mur uppbbyggd vid sandlåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
Delvis rörstambyte i Kafé Kanels tak.	2015	I samband med vattenskada
Nya portkodsdosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytterlås till alla enheterna
Automatisk dörröppning installerad vid entré, gård, C och D-uppgångarna	2015	Underlättar inpassering/ Ny dörröppnare beställd Jan-18 märke Tormax lika som övriga till D uppgången
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanels lokal
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
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
Exteriört rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Interiört trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Renovering tvättstuga	2013	
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	
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
3 nya fönster Roppongi	2007	Offert intagen beräknad installation sommaren 2018
Omputsning av fasad	2005	Renovering och omfärgning
Renovering fönster	2005 - 2006	2 s t lägenheter i C + D uppgång 4 tr erhållit nya ljudisolerade underhållsfria fönster
Nya balkonger	2002 - 2007	24 av 37 lgh 2 st tillkommit 2017
Rörstambyte	1977 - 1980	Rörstambyte källare Juni 2018
Elstambyte	1977 - 1980	Ca

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal på Kronobergsgatan 1	2020	Renoveringen är planerad till år 2020
Underhåll tak, målning	2020	
Byte av rör till kök, vatten och avlopp	2020	
Byte/renovering sopkarusell	2021	
Byte mangel	2021	
Måla tak sophuset	2021	
Underhåll trapphus	2022	Målning lagning golv
Renovering dörrar Entré	2023	
Torktumlare	2025	Renovering/byte
Tvättmaskin	2025	Renovering/byte
Torkskåp	2025	Renovering/byte
Entrédörrar lokaler	2025	Renovering ytskikt

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brf medlem tecknar eget avtal, Bredbandsbolaget 100 Mbit fast Tele Mini utan avgift för medlemmarna
Städning	STRELAC, Milan Gajic
Hushållssopor	Sthlm stad, Trafikkontoret
Glas-, kartong-, tidn.-sopor	Veolia Recycling Solutions
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Fortum
El	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Protector Försäkring
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	Hissen AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Bredband/Kabeltv/Internet/ Telefon	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	PEAD Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nomor	underhållsavtal 5 årigt avseende rättgiltigheterna.

## Övrig information

### Styrelsens värdegrund är:

- **Medlemsinflytande och transparens.** Bland annat kommer information via mejl efter varje styrelsemöte, dvs. en gång per månad. Datum för styrelsemöten anges på anslagstavlan i entrén.
- **Ekonomi:** Ambitionen är att förvalta medlemmars 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.

## Föreningens ekonomi

Brf Lavetten har under år 2019 renoverat stammar i källare, målat fasadplåt och fönsterbleck och bytt några fönster mot gården, allt till en kostnad om ca 2,2 Mkr. Renoveringen har bekostats med föreningens likvida medel. Byte av hyresgäst har skett på Kronobergsgatan 1. Då lokalerna var mycket slitna beslutades att föreningen ska bekosta en del av renoveringen, samt byte av ventilationsaggregatet. Denna kostnad kommer att belasta 2020 års budget.

Under kommande år planeras renovering av köksstammar. En undersökning av behovet av renovering av badrumsstammar kommer också att göras. Dessa renoveringar kommer sannolikt att behöva bekostas via upplåning, då föreningens likvida medel ej täcker detta efter de senaste årens genomförda renoveringar. Styrelsens långsiktiga ambition är annars att föreningen fortsatt ska vara skuldfri.

Styrelsens ambition är att få en budget i balans inom något år, d.v.s att de samlade intäkterna täcker de löpande kostnaderna samt avsättningen till fonden för yttre underhåll. Avgifterna har höjts från kvartal 4 år 2019 och en ytterligare höjning kommer att genomföras från 1 april 2020. Vidare har hyrorna för 2 av lokalerna omförhandlats under året och förhoppningsvis ska lokalen på Kronobergsgatan 3 kunna hyras ut inom en snar framtid. Styrelsen ser även löpande över avtalen med leverantörerna och under året har det gjorts en ny upphandling av service för hissarna, varvid leverantör har bytts från Hissen AB till S:t Eriks Hiss.

Linjär avskrivning tillämpas, vilket innebär att fastigheten skrivs av med samma belopp under hela den tekniska livslängden. Avskrivningarna och därmed föreningens kostnader ökar därför inte under åren i motsats till progressiv avskrivning.

Föreningen redovisar enligt K2-regelverket sedan år 2016.

Brf Lavetten är en äkta förening (70,9 %). Styrelsen bevakar dess äkthet.

Föreningen har efter bokslutsdatumet tagit ett lån på 1 Mkr för att bekosta renovering av fastigheten. Lånet togs under våren 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 20 %.

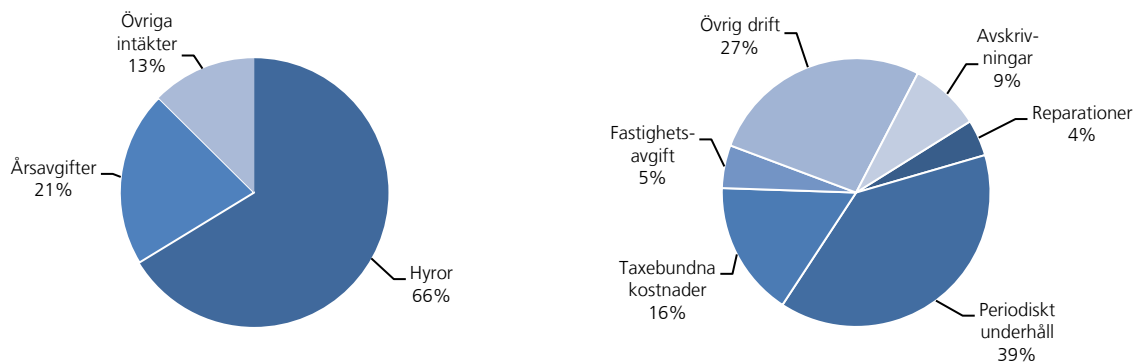
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-10-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 611 413</b>	<b>4 206 715</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 979 656	2 703 115
Finansiella intäkter	8 637	13 583
Minskning kortfristiga fordringar	79 326	0
Ökning av kortfristiga skulder	41 658	0
	<b>3 109 277</b>	<b>2 716 698</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 108 354	2 944 148
Finansiella kostnader	646	8
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 842
Minskning av kortfristiga skulder	0	332 002
	<b>5 109 000</b>	<b>3 312 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 611 690</b>	<b>3 611 413</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 999 723</b>	<b>-595 302</b>

\*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 1 377 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 räkenskapsåret

- Stamrenovering i källare har genomförts sommaren 2019. Under tiden var 5 medlemmar tvungna att tömma sina förråd och förvara sina saker på Pelican Selfstorage.
- 
- Målning av fönsterbleck mot Kronobergsgatan och Hantverkargatan.
- Takuppgången i A har klätts in med plåt för att skydda den när sotaren går upp på taket.
- Dött träd och stubbar på gården har tagits bort.
- Inredning av förråd och ett badrum i källaren.
- Styrelsen uppmärksammade en otillbörlig andrahandsuthyrning som avslutades efter aktivt engagemang från styrelsen.
- Föreningen förlorade en rättslig tvist i Stockholms Tingsrätt avseende en konflikt rörande fläktanordning hos förskolan Sputnik.
- Våra förskolor har båda under året sagt upp och avslutat sina hyreskontrakt med föreningen. I båda fallen skedde avslutet per 30/9. För Kronobergsgatan 1 finns sedan 1/10 ny hyresgäst, Fridhemsplans Vårdcentral. Lokalerna på Kronobergsgatan 3 står vid årets utgång fortfarande outhyrda.
- Stamspolning påbörjades under december månad, men avslutades redan under den första dagen då ett horisontellt liggande avloppsrör i köket i en lägenhet sprang läck. Läckan kunde begränsas till denna lägenhet.
- Avgiftshöjningar skedde under året med 20% i syfte att nå långsiktig balans i ekonomin. Utöver denna höjning har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning om 20% att gälla från 2020-04-01.
- Målning av dörren in till C-uppgången har skett.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	216	51	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 694	2 805	2 876	2 736
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	155	151	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	54	50	55
Soliditet (%)	98	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 596	-703	-2 041	-1 548
Nettoomsättning (tkr)	2 702	2 332	2 194	2 169

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

## Förändringar 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	2 708 808	921 194	-161 943	1 949 557
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>51 513 089</b>	<b>921 194</b>	<b>-161 943</b>	<b>50 753 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 448 546	-921 194	-540 719	-6 986 633
Årets resultat	-2 595 912	-2 595 912	702 662	-702 662
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 044 458</b>	<b>-3 517 106</b>	<b>161 943</b>	<b>-7 689 295</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 468 631</b>	<b>-2 595 912</b>	<b>0</b>	<b>43 064 543</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 595 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 527 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-921 194
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 044 458</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

2 164 333
<b>-8 880 125</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 702 307	2 332 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 349	371 114
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 979 656</b>	<b>2 703 115</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 162 812	-2 324 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-884 433	-505 843
Personalkostnader	Not 6	-61 109	-113 650
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 205	-475 205
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 583 559</b>	<b>-3 419 353</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 603 903</b>	<b>-716 238</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 637	13 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646	-8
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 991</b>	<b>13 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 595 912</b>	<b>-702 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 595 912</b>	<b>-702 662</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	39 541 336	40 016 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>39 541 336</b>	<b>40 016 540</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 544 136</b>	<b>40 019 340</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 346	89 498
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 386 862	1 043 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 406 208</b>	<b>1 133 280</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	237 281	2 589 258
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>237 281</b>	<b>2 589 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 643 489</b>	<b>3 722 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 187 625</b>	<b>43 741 879</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 708 808	1 949 557
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 513 089</b>	<b>50 753 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 448 546	-6 986 633
Årets resultat		-2 595 912	-702 662
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 044 458</b>	<b>-7 689 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 468 631</b>	<b>43 064 543</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		207 208	236 222
Skatteskulder		48 313	19 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	463 473	421 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>718 994</b>	<b>677 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 187 625</b>	<b>43 741 879</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	630 000	150 000
Hyror lokaler	1 975 065	2 056 430
Kallvattenintäkter	85 516	109 951
Serviceavgifter	11 700	15 600
Öresutjämning	26	20
	<b>2 702 307</b>	<b>2 332 001</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 500	42 911
Försäkringsersättning	260 134	317 954
Återbäring försäkringsbolag	0	10 249
Övriga intäkter	15 715	0
	<b>277 349</b>	<b>371 114</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 885	77 807
	Fastighetsskötsel beställning	18 457	23 834
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 000	0
	Snöröjning/sandning	21 393	8 350
	Städning entreprenad	65 535	65 005
	Städning enligt beställning	18 465	18 850
	Mattvätt/Hyrmattor	17 073	38 243
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 375
	Hissbesiktning	8 825	8 613
	Myndighetstillsyn	0	3 130
	Bevakning	220	0
	Gemensamma utrymmen	5 652	400
	Gård	11 491	13 405
	Serviceavtal	46 884	24 495
	Förbrukningsmateriel	9 463	6 736
	Teleport/hissanläggning	4 468	14 684
	Brandskydd	0	16 307
	Fordon	1 679	0
		<b>309 490</b>	<b>331 234</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	17 694	0
	Brf Lägenheter	1 594	0
	Lokaler	6 418	0
	Förskola	0	7 283
	Gemensamma utrymmen	0	14 752
	Tvättstuga	21 428	1 536
	Vind	19 154	0
	Entré/trapphus	12 906	1 648
	Lås	12 881	119
	VVS	73 797	80 367
	Värmeanläggning/undercentral	12 698	5 243
	Ventilation	1 025	0
	Elinstallationer	3 232	25 851
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 083	12 926
	Hiss	30 913	87 099
	Mark/gård/utemiljö	0	3 608
	Skador/klotter/skadegörelse	0	51 645
	Vattenskada	0	137 660
		<b>243 823</b>	<b>429 736</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	73 025	121 791
	Entré/trapphus	0	-214 353
	Lås	0	254 505
	Stambyte	1 748 702	0
	Huskropp utvändigt	26 125	0
	Fasad	124 042	0
	Fönster	192 439	0
		<b>2 164 333</b>	<b>161 943</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	77 825	77 878
	Värme	556 064	567 578
	Vatten	204 235	196 277
	Sophämtning/renhållning	65 571	88 611
	Grovsopor	4 761	5 498
		<b>908 456</b>	<b>935 842</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	165 494	149 094

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Självrisk	1 800	3 000
	Kabel-TV	10 129	9 957
	Bredband	70 339	64 380
		<b>247 762</b>	<b>226 431</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>288 949</b>	<b>239 469</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 162 812</b>	<b>2 324 655</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	4 179	1 815
	Juridiska åtgärder	359 407	134 582
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Hyresförluster	215 553	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 976	29 781
	Föreningskostnader	7 483	6 488
	Styrelseomkostnader	1 086	2 739
	Fritids- och trivselkostnader	673	9 099
	Förvaltningsarvode	65 004	63 019
	Administration	3 704	17 982
	Konsultarvode	182 247	228 508
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 360	5 260
		<b>884 433</b>	<b>505 843</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	46 500	91 000
	Sociala kostnader	14 609	22 650
		<b>61 109</b>	<b>113 650</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	249 381	249 381
	Förbättringar	225 823	225 823
		<b>475 205</b>	<b>475 205</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<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	-5 789 738	-5 314 533
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 205	-475 205
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 264 942</b>	<b>-5 789 738</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 541 336</b>	<b>40 016 540</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	73 600 000	61 200 000
	Taxeringsvärde mark	90 200 000	56 800 000
		<b>163 800 000</b>	<b>118 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	140 000 000	99 000 000
	Lokaler	23 800 000	19 000 000
		<b>163 800 000</b>	<b>118 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kundfordringar 1	0	526 958
	Osäkra kundfordringar	0	-526 958
	Skattekonto	2 017	21 014
	Klientmedel hos SBC	1 374 409	1 022 155
	Fordringar	10 436	0
	Fordringar kreditfakturer	0	613
		<b>1 386 862</b>	<b>1 043 782</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 949 557	1 935 243
	Reservering enligt stadgar	921 194	921 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-161 943	-906 880
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 708 808</b>	<b>1 949 557</b>

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	33 742	0
Arvoden	39 106	39 606
Sociala avgifter	12 287	12 444
Avgifter och hyror	378 338	369 927
	<b>463 473</b>	<b>421 977</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Igångsättande av utredning avseende stambyte i kök och badrum som underlag för planering och upphandling.

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 - 2020



Per Martin Niclas Persson  
Ordförande



Sven Ingvar Kerstis  
Ledamot



Johan Martin Malmgren  
Ledamot



Göran Olof Almé  
Ledamot

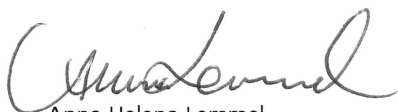


Hans Nicklas Kristiansen  
Ledamot



Ann-Marie Nordin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2020



Anna Helena Lemmel  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten 15  
Org.nr. 769602-9276

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten 15 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lavetten 15 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Stockholm den 27 april 2020



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	828 000	630 000	630 000
Hyror lokaler	2 200 000	1 975 065	2 100 000
Kallvattenintäkter	30 000	85 516	16 000
Serviceavgifter	0	11 700	15 600
Öresutjämning	0	26	0
Fakturerade kostnader	0	1 500	0
Försäkringersättning	0	260 134	0
Övriga intäkter	0	15 715	0
	<b>3 058 000</b>	<b>2 979 656</b>	<b>2 761 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-80 000	-76 885	-85 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-18 457	-31 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 000	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-21 393	-20 000
Städning entreprenad	-65 000	-65 535	-70 000
Städning enligt beställning	-15 000	-18 465	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-17 073	-33 000
Sotning	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-9 000	-8 825	-9 000
Myndighetstillsyn	-4 000	0	-6 000
Bevakning	0	-220	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 652	0
Gård	-11 000	-11 491	-8 000
Serviceavtal	-40 000	-46 884	-40 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-9 463	-4 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-4 468	-10 000
Brandskydd	-10 000	0	0
Fordon	0	-1 679	0
	<b>-314 000</b>	<b>-309 490</b>	<b>-340 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-170 000
Hyreslägenheter	0	-17 694	0
Brf Lägenheter	0	-1 594	0
Lokaler	0	-6 418	0
Tvättstuga	0	-21 428	0
Vind	0	-19 154	0
Entré/trapphus	0	-12 906	0
Lås	-10 000	-12 881	-10 000
VVS	-20 000	-73 797	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 698	-5 000
Ventilation	0	-1 025	0
Elinstallationer	0	-3 232	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-15 000	-30 083	-10 000
Hiss	-25 000	-30 913	-25 000
Fönster	0	0	-20 000
	<b>-220 000</b>	<b>-243 823</b>	<b>-300 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 250 000	0	0
Lokaler	0	-73 025	-160 000
Stambyte	-3 000 000	-1 748 702	-2 000 000
Huskropp utvändigt	0	-26 125	0
Fasad	0	-124 042	0
Fönster	0	-192 439	0
	<b>-4 250 000</b>	<b>-2 164 333</b>	<b>-2 160 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-78 000	-77 825	-80 000
Värme	-570 000	-556 064	-565 000
Vatten	-197 000	-204 235	-190 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-65 571	-90 000
Grovsopor	0	-4 761	0
	<b>-930 000</b>	<b>-908 456</b>	<b>-925 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-170 000	-165 494	-150 000
Självrisk	0	-1 800	0
Kabel-TV	-10 000	-10 129	-11 000
Bredband	-67 000	-70 339	-68 000
	<b>-247 000</b>	<b>-247 762</b>	<b>-229 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-288 982	-288 949	-241 000
	<b>-288 982</b>	<b>-288 949</b>	<b>-241 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-919	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 179	-2 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-359 407	-60 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Hysesförluster	0	-215 553	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 000	-31 976	-32 000
Föreningskostnader	-7 000	-7 483	-15 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 086	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-673	-11 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 004	-65 000
Administration	-10 000	-3 704	-10 000
Konsultarvode	-100 000	-182 247	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 360	-6 000
	<b>-279 000</b>	<b>-884 433</b>	<b>-216 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 609	-18 000
	<b>-60 000</b>	<b>-61 109</b>	<b>-93 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-250 000	-249 381	-250 000
Förbättringar	-226 000	-225 823	-226 000
	<b>-476 000</b>	<b>-475 205</b>	<b>-476 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 064 982</b>	<b>-5 583 559</b>	<b>-4 980 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-4 006 982</b>	<b>-2 603 903</b>	<b>-2 218 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	8 250	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	387	0
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	-35 000	-644	0
	<b>-35 000</b>	<b>7 991</b>	<b>0</b>



<b>RESULTAT</b>	<b>-4 041 982</b>	<b>-2 595 912</b>	<b>-2 218 400</b>
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

**WWW.SBC.SE**