



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lavetten 15



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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. 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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
Karl Johan Magnarsson	Ledamot
Johan Martin Malmgren	Ledamot
Ann-Marie Nordin	Ledamot
Eva Britta Christina Widman	Ledamot

Jacob Anders Christian Can Mattsson	Suppleant
Lars Fredrik Ramstedt	Suppleant
Anders Patrik Tobias Ter Vehn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Helena Lemmel	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------------	------------------	----------------

Valberedning

Carina Malmgren-Heander
Carina Persson
Carl Paus
Lars Davidsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna.

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.

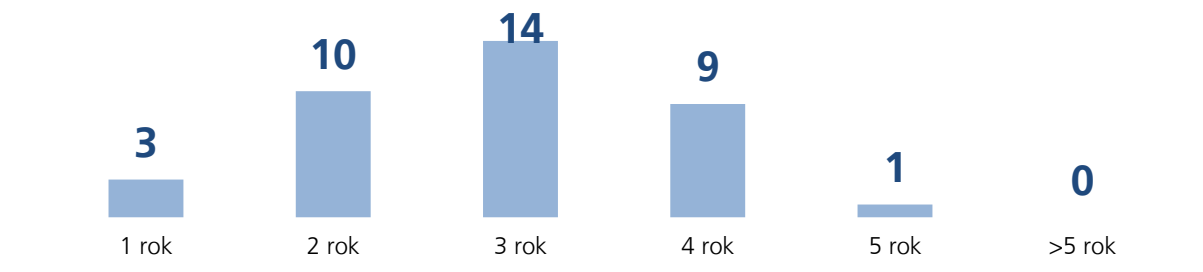
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 654 m², varav 2 921 m² utgör lägenhetsyta och 733 m² 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 ²	2019-10-01–2022-09-30
Restaurant	175 m ²	2020-10-01-2023-09-30
Turistinformation	257 m ²	2020-07-01-2025-06-30
Restaurant	17 m ²	1 år i taget
Vårdbolag	173 m ²	2019-10-01–2024-09-30

Teknisk status

Ny underhållsplan togs fram 2019 för åren 2019-2035.

Den utgick från en tidigare underhållsplan för åren 2016–2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjat byte av köksstammar	2020	uppgång C och D
Markerat utrymningsvägar i källaren	2020	Del av brandskyddsarbetet
Fönsterbleck mot gator målas	2019	
Byte 3 fönster mot gården	2019	Roppongi och vagnsförråd
Byte av liggande stammar i källarplan	2019	
Renovering gamla UC	2019	Ev evakueringsbadrum
Renovering lokaler Kronobergsgatan 3	2019 - 2020	
Renovering lokaler Kronobergsgatan 1	2019 - 2020	
Renovering av dörr uppg C	2019	
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 taksäkerhetssystem.
Fönster, plan 4	2016 - 2017	Nya ljudisolerade underhållsfria fönster installerade 4 tr. C+D uppgången
Nya potkodsosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytterlås till alla enheterna
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
Ny markis över gårdens grillplats	2015 - 2017	Ny markis installerad 2017
Delvis rörstambyte i Kafé Kanels tak.	2015	I samband med vattenskada
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
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
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanels lokal
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
UC, termostater radiatorer	2014	
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt toskåp
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.

Renovering tvättstuga	2013	
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Värmekabel tak, hängrännor, stuprör	2012	
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lgh
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Hissar i samtl uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
Ny mangel tvättstuga	2008	
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
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
Underhåll tak, målning	2021	
Slutföra byte av köksstammar	2021	A och B
Måla tak sophuset	2021	
Byte/renovering sopkarusell	2021	
Byte mangel	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
Byte av badrumsstammar	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv (fria kanaler)/Internet/Tele	ComHem, brfmedlem tecknar eget avtal, Bredbandsbolaget 100 Mbit fast lele Mini utan avgift för medlemmarna
Städning	STRELAC, Milan Gajic
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Glas-, kartong-, tidn.-sopor	Veolia Recycling Solutions
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Fortum
El	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Bredband/Kabeltv/Internet/ Telefon	Telenor
Teknisk förvaltning	PEAD Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nomor	underhållsavtal 5 årigt avseende rättgiltigheterna.

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 och bibehålla ett högt värde på våra gemensamma tillgångar.
- **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

Föreningen har under år 2020 påbörjat stamreovering av köksstammarna. Kostnaden beräknas uppgå till 4,1 miljoner kronor. Ny hyresgäst flyttade in på Kronobergsgatan 1 den första oktober 2019. Föreningen har bekostat en del av reoveringen för denna lokal, vilket har belastat resultatet för år 2020. Lokalerna på Kronobergsgatan 3 har varit svåra att få uthyrda, dels på grund av att lokalerna varit slitna, del på grund av att källarytorna är stora, och efterfrågan på denna typ av lokaler varit liten. De stod därför outhyrda under juli 2019 -juni 2020. Ny hyresgäst tillträdde första juli 2020. Föreningen har även där lagt ner kostnader på reovering av lokalerna, vilket dock kompenseras av höjd hyresnivå. Föreningen har nu alla lokaler uthyrda och långsiktiga hyreskontrakt.

För att bekosta reoveringen av lokalerna och stamreoveringen har föreningen tagit upp lån på 5,5 Mkr. Förhoppningen är att kunna amortera av delar eller hela lånen under kommande år då kostnader för periodiskt underhåll beräknas minska fram tills det är dags att reovera badrumsstammarna, vilket beräknas ske år 2027.Styrelsen strävar efter en fortsatt låg belåning och en ekonomi i balans.

De båda restaurangerna på Hantverkargatan har förlorat många gäster på grund av pandemin och föreningen har tillsammans med Boverket subventionerat hyran för Restaurang Roppongi under två månader. Restaurangen har även bytt krögare den 30 april 2020.

Vi arbetar kontinuerligt med översyn av våra kostnader. Bland annat gjordes en omförhandling av vår fastighetsförsäkring, vilket resulterade i en avsevärd sänkning.

Brf Lavetten är en äkta förening (69,86%). Styrelsen bevakar dess äkthet.

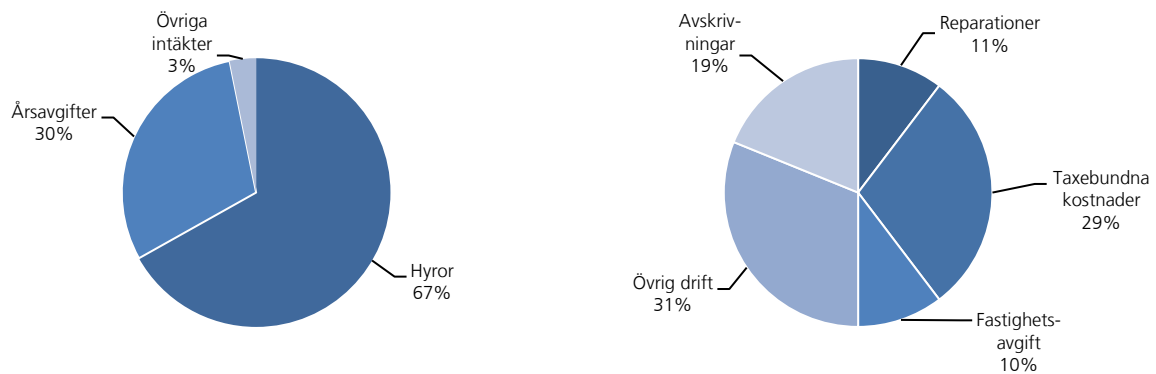
Föreningen har redovisat enligt K2-regelverket under år 2016 - 2019. Under år 2020 – 2021 har föreningen stora kostnader för periodiskt underhåll. De avsatta medlen i fonden för yttre underhåll räcker inte för att täcka dessa kostnader. I samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare SBC har styrelsen därför beslutat att börja tillämpa K3-regelverket, vilket ger föreningen möjlighet att aktivera mycket av underhållet, d.v.s. överföra det till balansräkningen som en tillgång och sedan skriva av det under tillgångens livslängd. Det gör att föreningen slipper att redovisa stora underskott i resultaträkningen och det ger ett mer rättvisande och jämt resultat mellan åren.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 611 690	3 611 413
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 743 360	2 979 656
Finansiella intäkter	252	8 637
Minskning kortfristiga fordringar	0	79 326
Ökning av långfristiga skulder	5 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 244 773	41 658
	9 488 385	3 109 277
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 294 375	5 108 354
Finansiella kostnader	7 841	646
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 785 874	0
Ökning av kortfristiga fordringar	12 166	0
	6 100 257	5 109 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 999 818	1 611 690
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 388 128	-1 999 723

*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 1 429 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

- Bytt servicebolag för Hissen till St:Eriks Hiss.
- Byggt om 3 trapplampor till LED.
- Nya hyresgäster på Kronobergsgatan 3, Turkiska Turistinformationen.
- Ägarbyte Roppongi.
- Färdigställt efter vattenskada port A.
- Gjort om Energideklaration på grund av ändrat regelverk.
- Bytt elektronik sopkarusell.
- Renoverat lokaler på Kronobergsgatan tillsammans med nya hyresgäster.
- Utfört OVK i 2 lokaler.
- Bytt kol på torktumlarna.
- Genomgång takstatus.
- Satt upp efterlysande dekalering i källaren som en del i brandskyddsarbetet.
- Tagit fram underlag för brandskyddsround.
- Översvämning Roppongi på grund av fel papper på toaletten.
- Projekterat byte av köksstammar.
- Påbörjat byte av köksstammar.
- Åtgärdat elfel C-källaren.
- Bytt försäkringsbolag till Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	281	216	51	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 503	2 694	2 805	2 876
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 883	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	133	152	155	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	56	54	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	2	0	0	0
Soliditet (%)	84	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	-2 596	-703	-2 041
Nettoomsättning (tkr)	2 693	2 702	2 332	2 194

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

Förändringar 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	0	0	36 008 207
Upplåtelseavgifter	12 796 074	0	0	12 796 074
Fond för yttre underhåll	846 434	301 959	-2 164 333	2 708 808
S:a bundet eget kapital	49 650 715	301 959	-2 164 333	51 513 089
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 182 084	-301 959	-431 579	-8 448 546
Årets resultat	-92 895	-92 895	2 595 912	-2 595 912
S:a ansamlad förlust	-9 274 979	-394 854	2 164 333	-11 044 458
S:a eget kapital	40 375 736	-92 895	0	40 468 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 880 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 959
summa balanserat resultat	-9 274 979

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 274 979
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 693 402	2 702 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 958	277 349
Summa rörelseintäkter		2 743 360	2 979 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 902 180	-4 162 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 035	-884 433
Personalkostnader	Not 6	-62 160	-61 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 291	-475 205
Summa rörelsekostnader		-2 828 666	-5 583 559
RÖRELSERESULTAT		-85 306	-2 603 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	8 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 841	-646
Summa finansiella poster		-7 589	7 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 895	-2 595 912
ÅRETS RESULTAT		-92 895	-2 595 912

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	40 907 792	39 541 336
Pågående byggnation	Not 9	1 885 127	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 792 919	39 541 336
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 795 719	39 544 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 466	19 346
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 030 317	1 386 862
Summa kortfristiga fordringar		5 043 784	1 406 208
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	237 281
Summa kassa och bank		0	237 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 043 784	1 643 489
SUMMA TILLGÅNGAR		47 839 503	41 187 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 12	846 434	2 708 808
Summa bundet eget kapital		49 650 715	51 513 089
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 182 084	-8 448 546
Årets resultat		-92 895	-2 595 912
Summa ansamlad förlust		-9 274 979	-11 044 458
SUMMA EGET KAPITAL		40 375 736	40 468 631
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 500 000	0
Leverantörsskulder		1 663 436	207 208
Skatteskulder		76 674	48 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 657	463 473
Summa kortfristiga skulder		7 463 767	718 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 839 503	41 187 625

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		20-30 år
Hiss		30 år
Fasad		50 år
Fönster		20 år
Tak		30 år
Stomme och grund K3	75 år	
Yttertak K3	60 år	
Fasad/balkonger K3	20 år	
Fönster/dörrar och portar K3	20 år	
Stomkomplettering förening K3	20 år	
Stomkomplettering medlem K3	Fullt avskriven	
Stamledningar VA K3	50 år	
Värmesystem K3	40 år	
Luftbehandlingssystem K3	80 år	
Fastighetsel inkl. svagstr. K3	25 år	
Hissar K3	30 år	
Utemiljö allmänt K3	20 år	

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	821 910	630 000
	Hyror lokaler	1 834 498	1 975 065
	Hysesrabatt	-33 242	0
	Kallvattenintäkter	70 229	85 516
	Serviceavgifter	0	11 700
	Öresutjämning	8	26
		2 693 402	2 702 307
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	1 500
	Extra statligt stöd	16 621	0
	Försäkringsersättning	11 634	260 134
	Övriga intäkter	21 703	15 715
		49 958	277 349

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 721	76 885
	Fastighetsskötsel beställning	4 222	18 457
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 000
	Snöröjning/sandning	6 875	21 393
	Städning entreprenad	70 860	65 535
	Städning enligt beställning	14 548	18 465
	Mattvätt/Hyrmattor	17 868	17 073
	Sotning	4 253	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	0
	Hissbesiktning	5 023	8 825
	Bevakning	220	220
	Gemensamma utrymmen	0	5 652
	Gård	16 444	11 491
	Serviceavtal	60 803	46 884
	Förbrukningsmateriel	4 543	9 463
	Teleport/hissanläggning	7 999	4 468
	Brandskydd	15 489	0
	Fordon	0	1 679
		294 617	309 490
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 610	17 694
	Brf Lägenheter	0	1 594
	Lokaler	0	6 418
	Tvättstuga	3 912	21 428
	Sophantering/återvinning	5 587	0
	Vind	0	19 154
	Entré/trapphus	0	12 906
	Lås	9 644	12 881
	VVS	14 846	73 797
	Värmeanläggning/undercentral	42 374	12 698
	Ventilation	3 992	1 025
	Elinstallationer	11 320	3 232
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	906	30 083
	Hiss	25 104	30 913
	Skador/klotter/skadegörelse	825	0
	Vattenskada	171 672	0
		291 792	243 823
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	73 025
	Stambyte	0	1 748 702
	Huskropp utvändigt	0	26 125
	Fasad	0	124 042
	Fönster	0	192 439
		0	2 164 333
	Taxebundna kostnader		
	El	72 495	77 825
	Värme	486 376	556 064
	Vatten	174 027	204 235
	Sophämtning/renhållning	97 238	65 571
	Grovsopor	0	4 761
		830 136	908 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 701	165 494
	Självrisk	0	1 800
	Kabel-TV	10 257	10 129
	Bredband	68 804	70 339
		194 762	247 762

Not 4	FORTSÄTTNING		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	290 873	288 949
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 902 180	4 162 812
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	919
	Tele- och datakommunikation	4 287	4 179
	Juridiska åtgärder	17 188	359 407
	Inkassering avgift/hyra	900	1 700
	Hysesförluster	6 087	215 553
	Revisionsarvode extern revisor	35 638	31 976
	Föreningskostnader	1 238	7 483
	Styrelseomkostnader	125	1 086
	Fritids- och trivselkostnader	0	673
	Förvaltningsarvode	66 012	65 004
	Administration	2 439	3 704
	Korttidsinventarier	3 319	0
	Konsultarvode	181 535	182 247
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 360
		330 035	884 433
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 860	14 609
		62 160	61 109
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	249 381
	Stomme och grund K3	184 894	0
	Yttertak K3	25 514	0
	Fasader/balkonger K3	45 925	0
	Fönster/dörrar och portar K3	30 616	0
	Stomkomplettering förening K3	64 826	0
	Stamledningar VA K3	30 616	0
	Värmesystem K3	39 801	0
	Luftbehandlingssystem K3	10 716	0
	Förbättringar	0	225 823
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	52 048	0
	Hissar K3	17 495	0
	Utemiljö allmänt K3	31 841	0
		534 291	475 205

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 806 278	45 806 278
	Nyanskaffningar	1 900 747	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 707 025	45 806 278
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 264 942	-5 789 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-534 291	-475 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 799 233	-6 264 942
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 907 792	39 541 336
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 600 000	73 600 000
	Taxeringsvärde mark	90 200 000	90 200 000
		163 800 000	163 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	140 000 000
	Lokaler	23 800 000	23 800 000
		163 800 000	163 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbygg, stamreovering	1 885 127	0
		1 885 127	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	28 446	2 017
	Klientmedel hos SBC	4 999 818	1 374 409
	Fordringar	2 053	10 436
		5 030 317	1 386 862

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 708 808	1 949 557
	Reservering enligt stadgar	301 959	921 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 164 333	-161 943
	Vid årets slut	846 434	2 708 808

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,940%	1 000 000	0	Rörligt
	Handelsbanken	0,940%	4 500 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 500 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 500 000	0	
			0	0	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 558 000	0

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	0	33 742
	Arvoden	39 106	39 106
	Sociala avgifter	12 287	12 287
	Ränta	3 133	0
	Avgifter och hyror	169 131	378 338
		223 657	463 473

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stambytet har fortsatt i uppgång A och B och färdigställts under våren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2021


Per Martin Niclas Persson
Ordförande


Sven Ingvar Kerstis
Ledamot


Johan Martin Malmgren
Ledamot

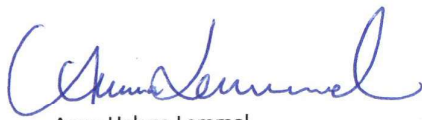

Eva Britta Christina Widman
Ledamot


Göran Olof Almé
Ledamot


Karl Johan Magnarsson
Ledamot


Ann-Marie Nordin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 - 2021


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 2020.

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 2020 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 uppger, 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, förfalskning, 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.

Ute

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 2020 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 23 april 2021



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	864 000	821 910	828 000
Hyror lokaler	2 234 000	1 834 498	2 200 000
Hysesrabatt	0	-33 242	0
Kallvattenintäkter	80 000	70 229	30 000
Öresutjämning	0	8	0
Extra statligt stöd	0	16 621	0
Försäkringsersättning	0	11 634	0
Övriga intäkter	0	21 703	0
	3 178 000	2 743 360	3 058 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-83 000	-61 721	-80 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-4 222	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-6 875	-25 000
Städning entreprenad	-73 000	-70 860	-65 000
Städning enligt beställning	-15 000	-14 548	-15 000
Mattvätt/Hyrmattor	-18 000	-17 868	-17 000
Sotning	-5 000	-4 253	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 750	0
Hissbesiktning	-10 000	-5 023	-9 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Bevakning	0	-220	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-1 000
Gård	-12 000	-16 444	-11 000
Serviceavtal	-52 000	-60 803	-40 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 543	-7 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-7 999	-10 000
Brandskydd	-5 000	-15 489	-10 000
	-324 000	-294 617	-314 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Hyseslägenheter	0	-1 610	0
Tvättstuga	0	-3 912	0
Sophantering/återvinning	0	-5 587	0
Entré/trapphus	-30 000	0	0
Lås	0	-9 644	-10 000
VVS	0	-14 846	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-42 374	0
Ventilation	0	-3 992	0
Elinstallationer	0	-11 320	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-906	-15 000
Hiss	0	-25 104	-25 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-825	0
Vattenskada	0	-171 672	0
	-180 000	-291 792	-220 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-1 250 000
Stambyte	-2 400 000	0	-3 000 000
	-2 500 000	0	-4 250 000

Taxebundna kostnader			
El	-78 000	-72 495	-78 000
Värme	-570 000	-486 376	-570 000
Vatten	-205 000	-174 027	-197 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-97 238	-85 000
	-933 000	-830 136	-930 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-110 000	-115 701	-170 000
Kabel-TV	-11 000	-10 257	-10 000
Bredband	-72 000	-68 804	-67 000
	-193 000	-194 762	-247 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-290 882	-290 873	-288 982
	-290 882	-290 873	-288 982
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 287	-4 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-17 188	-30 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Hysesförluster	0	-6 087	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-35 638	-40 000
Föreningskostnader	-8 000	-1 238	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-125	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 012	-67 000
Administration	-8 000	-2 439	-10 000
Korttidsinventarier	0	-3 319	0
Konsultarvode	-20 000	-181 535	-100 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-171 000	-330 035	-279 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 300	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 860	-15 000
	-60 000	-62 160	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-250 000	0	-250 000
Stomme och grund K3	0	-184 894	0
Yttertak K3	0	-25 514	0
Fasader/balkonger K3	0	-45 925	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-30 616	0
Stomkomplettering förening K3	0	-64 826	0
Stamledningar VA K3	0	-30 616	0
Värmesystem K3	0	-39 801	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-10 716	0
Förbättringar	-226 000	0	-226 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-52 048	0
Hissar K3	0	-17 495	0
Utemiljö allmänt K3	0	-31 841	0
	-476 000	-534 291	-476 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 127 882	-2 828 666	-7 064 982
RÖRELSERESULTAT	-1 949 882	-85 306	-4 006 982
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	162	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	90	0
Låneräntor	-50 000	-7 833	0
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
Övriga räntekostnader	0	0	-35 000
	-50 000	-7 589	-35 000
RESULTAT	-1 999 882	-92 895	-4 041 982

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