



2022

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2020 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

Niclas Persson	Ordförande	
Göran Almé	Ledamot	Avgått
Bengt Antonelius	Ledamot	
Charlotte Löfgren	Ledamot	
Johan Magnarsson	Ledamot	
Johan Malmgren	Ledamot	
Patrik Ter Vehn	Ledamot	
Mats Harrison	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Helena Lemmel	Ordinarie Extern	Weaudit
--------------------	------------------	---------

Valberedning

Lars Davidsson
Carina Malmgren Heander
Ann-Marie Nordin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

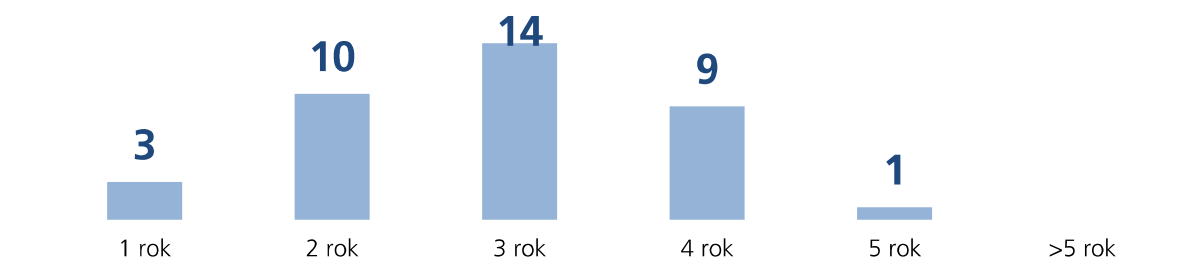
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 654 m², varav 2 921 m² utgör boyta 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	2024-12-31
Restaurant	175 m ²	2020-10-01-2023-09-30
Turistinformation	257 m ²	2020-07-01-2025-06-30
Restaurant	18 m ²	2024-12-31
Vårdbolag	173 m ²	2019-10-01-2024-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt dörrstängare entrén gården	2022	
Rengjort ventilationskanaler	2022	
Byte mangel	2022	
Bytt belysning i källare	2022 - 2023	Till energisnåla lampor
Renoverat planteringar gården	2022	
Slängt ut sopkarusell till förmån för kärl	2022	
Bytt ventilation tvättstugan	2022	
Slamsugit dagvattenbrunnar	2022	
Avslutat byte av köksstammar	2021	uppgång A och B
Förstärkt brytskydd på entrédörrar och gårdsdörrar	2021	
Påbörjat byte av köksstammar	2020	uppgång C och D
Markerat utrymningsvägar i källaren	2020	Del av brandskyddsarbetet
Fönsterbleck mot gator målas	2019	
Byte av liggande stammar i källarplan	2019	
Byte 3 fönster mot gården	2019	Roppongi och vagnsförråd
Renovering gamla UC	2019	Ev evakueringsbadrum
Renovering lokaler Kronobergsgatan 3	2019 - 2020	
Renovering lokaler Kronobergsgatan 1	2019 - 2020	
Renovering av dörruppgång 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 håll och sättningar mot rätt inträngning
Byte av el central	2017	Byte av el central 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 uppgradera 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: Om dragning av kallvattnet till restaurangerna. Nya vattenmätare.
Tak säkerhet	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
Delvis rörstambyte i Kafé Kanels tak.	2015	I samband med vattenskada
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandlåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanels lokal
Nya portkodsdosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytter lås 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
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ny markis över gårdens grillplats	2015 - 2017	Ny markis installerad 2017
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
UC, termostater radiatorer	2014	
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt torkskåp
Reparation fasad på gård	2013	Fasad mot grannhus
Delvis reparation ytskikt 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.
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 samtliga uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
Ny mangeltvättstuga	2008	
Putsning mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
3 nya fönster Roppongi	2007	Offert intagen beräknad installation sommaren 2018
Om putsning 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
El stambyte	1977 - 1980	Ca
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll trapphus	2023	Målning lagning golv
Renovering dörrar Entré	2023	
Måla tak sophuset	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
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	Stockholm Vatten
Glas-, kartong-, tidn.-sopor	Veolia Recycling Solutions
Fjärrvärme	Fortum
Elnät	Fortum
El	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Folksam via Bostadsrätterna
Jouranmälan	Securitas Bevakning AB
Hiss	S:t Erik's Hiss AB
Medlems och serviceavtal	Stockholms Fastighetsägareförening
Bredband/Kabel tv/Internet/ Telefon	Telenor
Teknisk förvaltning	NABO
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Nomor	underhållsavtal 5 årigt avseende råttgiljotinerna.

Övrig information

Vi har hyrt ut det gamla renoverade pannrummet i källaren till Restaurang Trivas som behövde mer utrymme för sin verksamhet.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, samtliga lokaler är uthyrda och avgifterna förblir oförändrade 2023. Vid årsskiftet avgick Göran Almé som ekonomiansvarig på grund av flytt och Patrik ter Vehn tillträdde den posten. Resultatet för 2022 är positivt men avviker från budget med ca 50%. Det finns olika orsaker till detta där till exempel reparationer har utgjort en stor kostnad. Det har framför allt varit VVS-relaterade ärenden hos Primo Ciao Ciao och på Kronobergsgatan 1. I tvättstugan har mangeln bytts ut och diverse reparationer har gjorts på maskinerna. Försäkringskostnader och kostnader för bredband har även varit dyrare än budgeterat. Ventilationsarbete för OVK har också genomförts. Ärendet för renoveringen av trapphuset har medfört konsultarvoden som drivit på rörelsekostnaderna.

Investeringar i fastigheten har också gjorts i form utav upprustning av gård och förbättring av grillplats vilket har lett till vissa avvikelser. Detta är dock kostnader som grundats i stämmobeslut och var därför förväntade. Energioptimeringar har även utförts i fastigheten där gammal armatur bytts ut mot nyare och mer energieffektiva i syfte att sänka kostnader. Lampor har till exempel bytts ut mot LED-ljuskällor.

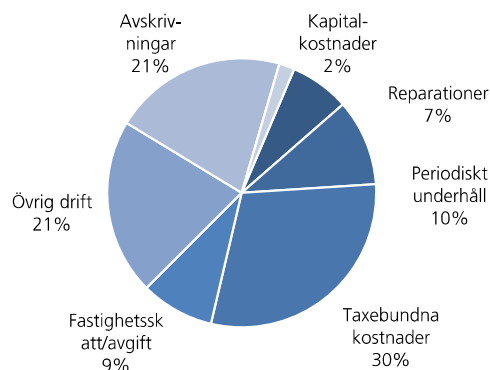
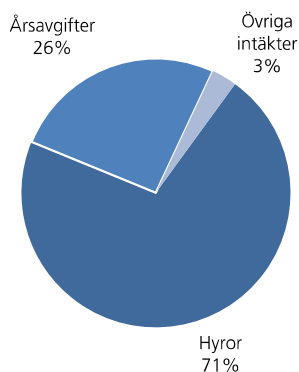
Från februari 2023 har matavfall börjat sorteras. Detta bör bidra till att kostnaden för avfallshantering minskar och 2024 kommer kostnaden för återvinning minska kraftigt. Bytet till matavfallssortering har lett till en omstrukturering där soprummet med sopkarusellen blivit nytt förvaringsutrymme för cyklar. Renoveringsärendet för gårdshuset är pågående.

Amorteringar har gjorts där förändringen i skulder framgår ur balansräkningen. Som tidigare strävar styrelsen efter en fortsatt låg belåning och en ekonomi i balans.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 461 486	4 999 818
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 350 848	3 215 759
Finansiella intäkter	4 367	400
Ökning av kortfristiga skulder	75 872	0
	3 431 087	3 216 159
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 587 335	2 170 014
Finansiella kostnader	62 737	48 478
Ökning av materiella anläggningstillgångar	94 266	2 265 976
Ökning av kortfristiga fordringar	294 419	87 999
Minskning av långfristiga skulder	300 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 182 024
	3 338 757	6 754 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 553 816	1 461 486
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	92 330	-3 538 332

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi genomfört flera planerade projekt.

Vi har renoverat blomlådor på gården, förstärkt brytskydd och rått skydd på dörrar från gården, och slamsugit och tätat dagvattenbrunnar.

Vi har genomfört en OVK och rengjort ventilationskanaler.

Belysning i källaren har delvis bytts ut mot bättre och energisnålare.

Vi har även förbättrat vår sophantering och gått över från säckar till kärl.

Ny mangel har införskaffats.

Det har även varit en del oplanerat som har åtgärdats.

Vi har bytt dörrstängare mot gården i entrén, klotter sanerat på Kronobergsgatan, och även bytt ett läckande rör på Kronobergsgatan 1.

Vi har även bytt en fläktmotor till ventilationen i tvättstugan.

Tack vare uppmärksamma medlemmar har vi även genomfört en garantibesiktning av de fönsterbrädor som målades under 2020 vilket leder fram till att detta kommer att göras om under våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	296	296	281	216
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 246	3 167	2 503	2 694
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 438	1 541	1 883	0
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	143	165	133	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	66	48	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	13	2	0
Soliditet (%)	89	89	84	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	336	-93	-2 596
Nettoomsättning (tkr)	3 338	3 185	2 693	2 702

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	1 420 347	301 959	-30 005	1 148 393
S:a bundet eget kapital	50 224 628	301 959	-30 005	49 952 674
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 513 143	-301 959	365 754	-9 576 938
Årets resultat	8 113	8 113	-335 749	335 749
S:a ansamlad förlust	-9 505 030	-293 846	30 005	-9 241 189
S:a eget kapital	40 719 598	8 113	0	40 711 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 113
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 211 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 959
summa balanserat resultat	-9 505 030

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

347 451
-9 157 579

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 338 106	3 185 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 742	30 485
Summa rörelseintäkter		3 350 848	3 215 759

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 313 705	-1 956 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 053	-150 468
Personalkostnader	Not 6	-75 577	-62 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-697 030	-661 918
Summa rörelsekostnader		-3 284 365	-2 831 932

RÖRELSERESULTAT**66 483** **383 827****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 367	400
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 737	-48 478
Summa finansiella poster	-58 370	-48 078

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**8 113** **335 749****ÅRETS RESULTAT****8 113** **335 749**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8, 14	43 762 242	44 396 977
Maskiner	Not 9	31 971	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 794 213	44 396 977

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

43 797 013

44 399 777

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		356 022	37 776
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 555 850	1 491 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 327	63 821
Summa kortfristiga fordringar		1 980 199	1 593 450

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 980 199

1 593 450

SUMMA TILLGÅNGAR

45 777 212

45 993 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 420 347	1 148 393
Summa bundet eget kapital		50 224 628	49 952 674
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 513 143	-9 576 938
Årets resultat		8 113	335 749
Summa ansamlad förlust		-9 505 030	-9 241 189
SUMMA EGET KAPITAL		40 719 598	40 711 485
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	4 200 000	4 500 000
Leverantörsskulder		91 237	93 080
Skatteskulder		2 911	28 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	763 467	659 676
Summa kortfristiga skulder		5 057 615	5 281 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 777 212	45 993 227

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	75 år	75 år
Yttertak K3	60 år	60 år
Fasad/balkonger K3	20 år	20 år
Fönster/dörrar och portar K3	20 år	20 år
Stomkomplettering förening K3	20 år	20 år
Stamledning VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	40 år	40 år
Luftbehandlingssystem K3	80 år	80 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	25 år	25 år
Hissar K3	30 år	30 år
Utemiljö allmänt K3	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	863 994	863 994
Hyror lokaler	2 379 192	2 321 425
Hyror förråd	6 000	6 500
Hyresrabatt	-30 845	-126 257
Kallvattenintäkter	110 571	119 587
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	17	25
	3 338 106	3 185 274

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	12 742	12 188
	Övriga intäkter	0	18 297
		12 742	30 485
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 123	73 023
	Fastighetsskötsel beställning	4 414	17 881
	Snöröjning/sandning	10 963	6 875
	Städning entreprenad	39 902	72 681
	Städning enligt beställning	60 366	18 509
	Mattvätt/Hyrmattor	19 104	18 408
	Hissbesiktning	5 188	5 084
	Garage/parkering	870	0
	Sophantering	0	563
	Gård	26 290	16 545
	Serviceavtal	2 532	65 371
	Förbrukningsmateriel	10 227	10 488
	Brandskydd	9 695	1 047
	Fordon	1 393	0
		246 067	306 473
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 158	0
	Tvättstuga	10 663	13 580
	Sophantering/återvinning	0	5 800
	Entré/trapphus	27 270	31 573
	Lås	14 852	2 557
	VVS	34 669	13 037
	Värmeanläggning/undercentral	10 425	35 387
	Ventilation	18 064	0
	Elinstallationer	23 480	10 306
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 394	8 138
	Hiss	21 581	25 611
	Tak	3 275	0
	Skador/klotter/skadegörelse	36 878	0
	Vattenskada	0	3 899
		241 709	149 888
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	50 313	0
	Entré/trapphus	0	30 005
	VVS	20 404	0
	Stambyte	45 882	0
	Ventilation	90 164	0
	Elinstallationer	59 563	0
	Mark/gård/utemiljö	81 125	0
		347 451	30 005

**Not 4
forts.****DRIFTKOSTNADER**
Taxebundna kostnader

	2022	2021
El	88 826	73 040
Värme	521 705	602 243
Vatten	241 754	242 050
Sophämtning/renhållning	130 754	121 774
Grovsopor	9 108	5 400

Övriga driftkostnader

Försäkring	111 589	71 075
Kabel-TV	9 734	10 354
Bredband	68 804	52 709

Fastighetsskatt/Kommunal avgift**TOTALT DRIFTKOSTNADER****296 204****2 313 705****291 983****1 956 994****Not 5****ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2022	2021
Kreditupplysning	1 876	313
Tele- och datakommunikation	4 234	4 375
Juridiska åtgärder	0	8 594
Inkassering avgift/hyra	0	463
Hysesförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	35 588	32 625
Föreningskostnader	450	788
Fritids- och trivselkostnader	5 144	985
Förvaltningsarvode	68 928	67 448
Administration	17 641	1 732
Konsultarvode	53 420	20 850
Föreningsavgifter	5 162	5 034
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 610	5 530
OBS konto	0	1 731

Not 6**PERSONALKOSTNADER****Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	57 495	47 600
Sociala kostnader	18 082	14 952

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	184 894	184 894
	Yttertak K3	25 514	25 514
	Fasader/balkonger K3	45 924	45 924
	Fönster/dörrar och portar K3	30 616	30 616
	Stomkomplettering förening K3	144 023	144 023
	Stamledningar VA K3	114 158	79 046
	Värmesystem K3	39 801	39 801
	Luftbehandlingssystem K3	10 716	10 716
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 048	52 048
	Hissar K3	17 495	17 495
	Utemiljö allmänt K3	31 841	31 841
		697 030	661 918

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 858 128	47 707 025
	Nyanskaffningar	62 295	4 151 103
	Utgående anskaffningsvärde	51 920 423	51 858 128
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 461 151	-6 799 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-697 030	-661 918
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 158 181	-7 461 151
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 762 242	44 396 977
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 800 000	73 600 000
	Taxeringsvärde mark	101 200 000	90 200 000
		183 000 000	163 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	159 000 000	140 000 000
	Lokaler	24 000 000	23 800 000
		183 000 000	163 800 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	31 971	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 971	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 971	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 034	30 367
	Klientmedel hos SBC	500 555	1 461 398
	Räntekonto hos SBC	1 053 261	88
		1 555 850	1 491 853
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	38 025	35 538
	Fastighetsskötsel	12 463	12 188
	Bredband	17 839	16 095
		68 327	63 821
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 148 393	846 434
	Reservering enligt stadgar	301 959	301 959
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 005	0
	Vid årets slut	1 420 347	1 148 393

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 558 000	12 558 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	8 485	5 733
	El	9 254	6 233
	Värme	81 992	80 571
	Vatten	49 691	35 116
	Sophämtning	21 071	14 730
	Arvoden	48 300	39 106
	Sociala avgifter	15 200	12 287
	Ränta	3 304	1 527
	Avgifter och hyror	526 170	464 373
		763 467	659 676

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har projektet med den planerade renoveringen av trapphus och entré tagit fart. Upphandlingen väntas vara klar under första kvartalet 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Niclas Persson
Ordförande

Patrik Ter Vehn
Ledamot

Bengt Antonelius
Ledamot

Charlotte Löfgren
Ledamot

Johan Magnarsson
Ledamot

Johan Malmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 räkenskapsåret 2022 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

Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	863 000	863 994	863 000
Hyror lokaler	2 614 000	2 379 192	2 338 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Hyesrabatt	0	-30 845	0
Kallvattenintäkter	135 000	110 571	81 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Öresutjämning	0	17	0
Försäkringsersättning	0	12 742	0
	3 618 000	3 350 848	3 288 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-81 000	-55 123	-48 752
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-4 414	-16 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-10 963	-20 000
Städning entreprenad	-81 000	-39 902	-74 000
Städning enligt beställning	-18 000	-60 366	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-19 104	-19 000
Sotning	0	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-46 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 188	-6 000
Bevakning	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Garage/parkering	0	-870	0
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-19 000	-26 290	-14 000
Serviceavtal	-73 000	-2 532	-64 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-10 227	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-9 000
Brandskydd	-2 000	-9 695	-5 000
Fordon	0	-1 393	0
	-343 000	-246 067	-356 752
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-5 158	-219 000
Tvättstuga	0	-10 663	0
Entré/trapphus	0	-27 270	0
Lås	0	-14 852	0
VVS	0	-34 669	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 425	0
Ventilation	0	-18 064	0
Elinstallationer	0	-23 480	0
Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	0	-35 394	0
Hiss	0	-21 581	0
Tak	0	-3 275	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-36 878	0
	-200 000	-241 709	-219 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-50 313	0
VVS	0	-20 404	-50 000
Stambyte	0	-45 882	0
Ventilation	0	-90 164	-25 000
Elinstallationer	0	-59 563	0
Mark/gård/utemiljö	0	-81 125	-10 000
	-50 000	-347 451	-85 000
Taxebundna kostnader			
El	-112 000	-88 826	-76 000
Värme	-664 000	-521 705	-507 000
Vatten	-267 000	-241 754	-175 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-130 754	-102 000
Grovsopor	-6 000	-9 108	0
	-1 149 000	-992 147	-860 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-123 000	-111 589	-106 000
Kabel-TV	-12 000	-9 734	-11 000
Bredband	-75 000	-68 804	-72 000
	-210 000	-190 127	-189 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-288 982	-296 204	-291 000
	-288 982	-296 204	-291 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 876	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 234	-5 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-35 588	-38 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-5 144	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-68 928	-70 000
Administration	-3 000	-17 641	-5 000
Konsultarvode	-55 000	-53 420	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 162	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 610	-6 000
	-183 000	-198 053	-134 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-57 495	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-18 082	-15 000
	-60 000	-75 577	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-185 000	-184 894	-185 000
Yttertak K3	-26 000	-25 514	-26 000
Fasader/balkonger K3	-46 000	-45 924	-46 000
Fönster/dörrar och portar K3	-31 000	-30 616	-31 000
Stomkomplettering förening K3	-145 000	-144 023	-145 000
Stamledningar VA K3	-115 000	-114 158	-112 000
Värmesystem K3	-40 000	-39 801	-40 000
Luftbehandlingssystem K3	-11 000	-10 716	-11 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-53 000	-52 048	-53 000
Hissar K3	-18 000	-17 495	-18 000
Utemiljö allmänt K3	-32 000	-31 841	-32 000
	-702 000	-697 030	-699 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 185 982	-3 284 365	-2 893 752
RÖRELSERESULTAT	432 018	66 483	394 248
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 173	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	166	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-108 000	-62 437	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-300	0
	-108 000	-58 370	-50 000
RESULTAT	324 018	8 113	344 248

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se