



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Lavetten 15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Styrelsen

Lucas Max Jakobsson	Ordförande
Jacob Anders Christian Can Mattsson	Ledamot
Sven Ingvar Kerstis	Ledamot
Johan Martin Malmgren	Ledamot
Ann-Marie Kerstin Nordin	Ledamot
Per Martin Niclas Persson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Carina Malmgren-Heander	
Carina Persson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-04, med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

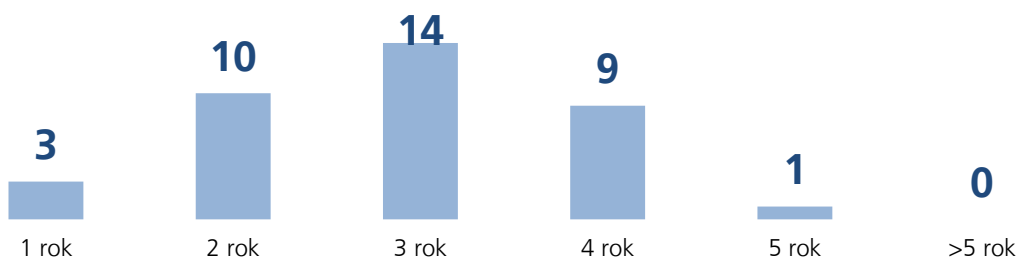
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

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	2016-10-01–2019-09-30
Restaurant	175 m ²	2017-10-01–2020-09-30
Barnomsorg	257 m ²	2016-10-01–2019-09-30
Restaurant	17 m ²	1 år i taget
Barnomsorg	173 m ²	2016-10-01–2019-09-30

Teknisk status

Under året har vissa underhållsarbeten utförts. Ny underhållsplan för åren 2019-2035 har tagits fram av styrelsen. Denna underhållsplan har utgått från en tidigare underhållsplan för åren 2016-2035 samt granskats av bygglidare på Hifab.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 rättinrängning
Byte av elcentral	2017	Byte av elcentral i hela förskolan Sputnik
OVK Besiktning	2017	Föreningen OVK godkänd ny mätning 2022
Radonmätning	2017	genomförd
Uppgradering av hiss säkerhet	2017	Nya säkerhetsregler vi blev tvungna att uppggradera oss för
Trädgårdsplantering	2016 - 2017	Efter trädgårdsgruppens plan
Provtagning gårdens asfaltsbeläggning	2016	Säkerhetsåtgärd
Bredbandsbolaget	2016	100 Mbit, fast tele Mini utan kostnad för medlemmarna
Ventilation, förskolor	2016	Isolering av ventilation
Undercentral	2016	Steg 1 för kostnadseffektiv hantering: Omdragning av kallvattnet till restaurangerna. Nya vattenmätare.
Taksäkerhet	2016 - 2017	Montering av takstege för förbindelse mellan uppgång C och D - krav från sotare även övrigt tak monterat tak säkerhetssystem.
Fönster, plan 4	2016 - 2017	Nya ljudisolerade underhållsfria fönster installerade 4 tr. C+D uppgången
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ny markis över gårdens grillplats	2015 - 2017	Ny markis installerad 2017
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandlåda	2015	Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren	2015	Användes vid badrumsrenoveringar
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna	2015	El med rörelsedetektorer
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla	2015	Krav av Miljö och Hälsa
Delvis röstambytte i Kafé Kanelns tak.	2015	I samband med vattenskada
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
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar	2015	Trivselåtgärd
Nya portkoddosor till entré, gårds och D-uppgång	2015	Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytterlås till alla enheterna
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad.	2015	Inne i Kafé Kanelns lokal
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel	2015	Dörr i ek
Två nya medlemsförråd i A-källaren	2015	Utanför det stora källarförrådet
Torktumlare	2014	2 stycken nya torktumlare
Nytt värmepaket i torkskåp	2014	Nytt torkskåp
2 nya tvättmaskiner	2014	Miele nya maskiner
UC, termostater radiatorer	2014	
Delvis reparation ytskikt gård	2013	Pga mindre läckage vid brunn
Interiör trapphus m.m.	2013	Lagning småskador, målning m.m.
Reparation fasad på gård	2013	Fasad mot grannhus
Renovering tvättstuga	2013	
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré	2013	
Reparation fasad på gård	2013	Borttag rostig plåt och putsning/målning
Nytt yttertak hela fastigheten	2012	I samband med inredning vindar till lgh
Källarförrådsutrymmen	2012	Flytt av alla vindförråd till källarförråd
Värmekabel tak, hänggrännor, stuprör	2012	
Hissar i samtl uppgångar	2012 - 2013	Nya motorer, korgar och dörrar
Ny mangel tvättstuga	2008	

Putsnig mur på gården	2008	Mur mot Kronobergsgatan 5
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1	2008	Fritidshem SPUTNIK
3 nya fönster Roppongi	2007	Offert intagen beräknad installation sommaren 2018
Omputsning av fasad	2005	Renovering och omfärgning
Renovering fönster	2005 - 2006	2 s t lägenheter i C + D uppgång 4 tr erhållit nya ljudisolerade underhållsfria fönster
Nya balkonger	2002 - 2007	24 av 37 lgh 2 st tillkommit 2017
Rörstambyte	1977 - 1980	Rörstambyte källare juni 2018
Elstambyte	1977 - 1980	Ca

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbleck mot gator målas	2019	
Byte 3 fönster mot gården	2019	Roppongi och vagnsförråd
Byte av liggande stammar i källarplan	2019	
Lagning av spricka gårdsfasad A-huset	2019	Kalldrag i intilliggande lägenhet
Trapphus	2020	Målning och renovering
Byte/renovering sopkarusell	2020	
Renovering gamla UC	2021	Ev evakueringsbadrum
Utbyte av stora entrédörren	2023	I samråd med Stadsbyggnadskontoret, säkerhetsåtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Styrelsens värdegrund är:

- **Medlemsinflytande och transparens.** Bland annat kommer information via mejl efter varje styrelsemöte, dvs. en gång per månad. Datum för styrelsemöten anges på anslagstavlan i entrén.
- **Ekonomi:** Ambitionen är att förvalta medlemmars gemensamma kapital med bästa möjliga avkastning, minsta möjliga risk och etiskt försvarbart.
- **Äkta förening:** Styrelsen bevakar att föreningen är fortsatt äkta.
- **Fastighetens underhåll:** Fastigheten kommer att förvaltas på ett energibesparande, klimatsmart sätt och genom seriös upphandling av tre oberoende offerter.
- **Aktiv tillsyn** sker så att säkerhets- och ordningsfrågor efterlevs.
- **Gården och andra gemensamhetsutrymmen** hålls i skick för allas trivsel.

Föreningens ekonomi

Brf Lavetten har under senare år gjort stora investeringar i fastigheten. Detta har möjliggjorts då föreningen haft en god likviditet efter försäljning av råvindar år 2012. Det återstår dock stora investeringar i fastigheten. Bland annat måste stammar i kallare renoveras år 2019.

För att få en långsiktig hållbar ekonomi har avgifter införts from 2018-10-01. Styrelsens ambition är att få en budget i balans inom några år, d.v.s. att de samlade intäkterna täcker de löpande kostnaderna samt avsättningen till fonden för yttre underhåll. För att nå dit planeras en fortsatt höjning av avgifterna from kvartal 4 år 2019 och anpassning av lokalhyrorna till rådande marknadsläge så långt möjligt, då hyrorna för 3 av våra lokaler ska omförhandlas under år 2019. Styrelsen ser även över samtliga avtal med leverantörerna för att om möjligt minska kostnaderna, så att vi säkerställer att inte avgifterna höjs för mycket.

Föreningen har ett överskott på kapital placerat på olika banker. Överskottet uppgår den 31 december 2018 till 2 585 tkr.

Brf Lavetten har under 2018 lösgjort 500 000 kronor av föreningens kapital för att betala installation av låssystem samt för att täcka vissa löpande driftskostnader.

En ny fastighetstaxering har genomförts under år 2018 och from år 2019 uppgår taxeringsvärdet till totalt 163,8 Mkr, varav mark 90,2 Mkr och byggnad 73,6 Mkr.

Föreningen redovisar enligt K2-regelverket sedan år 2016.

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

Brf Lavetten 15 är en äkta förening (70,9 %). Styrelsen bevakar dess äkthet.

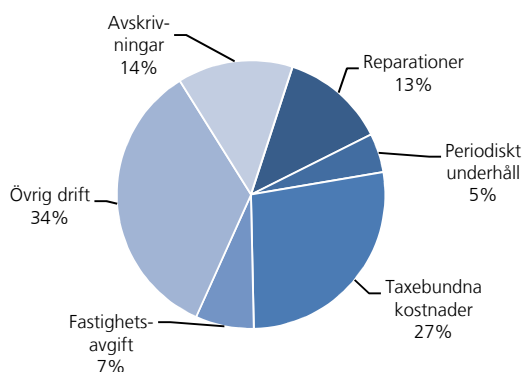
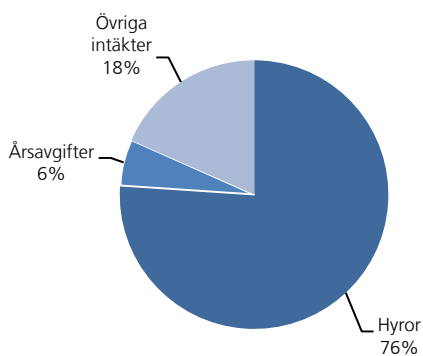
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-10-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-10-01 med 204 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 206 715	5 627 584
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 703 115	2 254 730
Finansiella intäkter	13 583	17 003
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 800
	2 716 698	2 418 533
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 944 148	3 837 454
Finansiella kostnader	8	76
Ökning av kortfristiga fordringar	35 842	1 872
Minskning av kortfristiga skulder	332 002	0
	3 312 000	3 839 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 611 413	4 206 715
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-595 302	-1 420 869

*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 1 337 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

- Avgifter har införts från 2018-10-01. Avgiftsnivån uppgår ungefärligen till samma nivå som gällde år 2012 då avgifterna togs bort.
- Tidigare planerad stamreovering i källare har skjutits till kommande år p g av mycket höga anbuds-kostnader samt att osäkerhet råder omkring statusen på stammarna. Filmning av stammarna har genomförts och upphandling påbörjades under december 2018.
- Vattenskada hos Ciao Ciao, rör i badrum sönderbitet av gnagare.
- Översvämning hos Villa Gorilla, handske hade fastnat i rör.
- Ändrade stadgar så att avgiften framledes endast utgår från lägenhetens storlek.
- Genomfört kontrollmätning av lägenheternas storlek, för att försäkra medlemmarna att avgiften är rätt.
- Uppdatering och genomlysning av befintlig underhållsplan.
- Ersatt trasiga lampor i allmänutrymmen med det energisnålare alternativet Led.
- Sagt upp 2 st hyresgäster för omförhandling av avtalen under 2019.
- 1 hyresgäst har sagt upp sitt avtal för avflyttning i september 2019.
- Genomfört energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	51	0	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 805	2 876	2 736	2 712
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	155	151	161	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	50	55	43
Soliditet (%)	98	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-703	-2 041	-1 548	-460
Nettoomsättning (tkr)	2 332	2 194	2 169	2 064

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	1 949 557	921 194	-906 880	1 935 243
S:a bundet eget kapital	50 753 838	921 194	-906 880	50 739 524
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 986 633	-921 194	-1 134 122	-4 931 317
Årets resultat	-702 662	-702 662	2 041 002	-2 041 002
S:a ansamlad förlust	-7 689 295	-1 623 856	906 880	-6 972 319
S:a eget kapital	43 064 543	-702 662	0	43 767 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-702 662
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 065 439
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-921 194
summa balanserat resultat	-7 689 295

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	161 943
att i ny räkning överförs	-7 527 352

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 332 001	2 193 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	371 114	61 030
Summa rörelseintäkter		2 703 115	2 254 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 324 655	-3 168 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 843	-537 461
Personalkostnader	Not 6	-113 650	-130 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 205	-475 205
Summa rörelsekostnader		-3 419 353	-4 312 659
RÖRELSERESULTAT		-716 238	-2 057 929
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 583	17 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8	-76
Summa finansiella poster		13 575	16 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-702 662	-2 041 002
ÅRETS RESULTAT		-702 662	-2 041 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	40 016 540	40 491 745
Summa materiella anläggningstillgångar	40 016 540	40 491 745
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 019 340	40 494 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	89 498	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 043 782	1 205 366
Summa kortfristiga fordringar	1 133 280	1 205 366
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 589 258	3 076 631
Summa kassa och bank	2 589 258	3 076 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 722 538	4 281 998
SUMMA TILLGÅNGAR	43 741 879	44 776 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll	1 949 557	1 935 243
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	50 753 838	50 739 524
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 986 633	-4 931 317
Årets resultat	-702 662	-2 041 002
Summa fritt eget kapital	-7 689 295	-6 972 319
SUMMA EGET KAPITAL	43 064 543	43 767 205
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	236 222	316 984
Skatteskulder	19 137	76 174
Övriga skulder	0	236 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 977	379 580
	Not 12	
Summa kortfristiga skulder	677 336	1 009 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 741 879	44 776 543

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år	20-30 år
Hiss	30 år	30 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	150 000	0
Hyror lokaler	2 056 430	2 107 749
Kallvattenintäkter	109 951	70 345
Serviceavgifter	15 600	15 600
Öresutjämnning	20	6
	2 332 001	2 193 700

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	42 911	39 568
Försäkringsersättning	317 954	13 275
Återbäring försäkringsbolag	10 249	8 587
Övriga intäkter	0	-400
	371 114	61 030

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 807	2 800
	Fastighetsskötsel beställning	23 834	59 739
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 625
	Snöröjning/sandning	8 350	5 550
	Städning entreprenad	65 005	63 600
	Städning enligt beställning	18 850	15 500
	Mattvätt/Hyrmattor	38 243	35 852
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 375	18 588
	Hissbesiktning	8 613	3 721
	Myndighetstillsyn	3 130	12 299
	Gemensamma utrymmen	400	1 834
	Gård	13 405	7 733
	Serviceavtal	24 495	28 870
	Förbrukningsmateriel	6 736	2 240
	Teleport/hissanläggning	14 684	4 470
	Störningsjour och larm	0	5 025
	Brandskydd	16 307	0
		331 234	279 445
	Reparationer		
	Lokaler	0	4 622
	Förskola	7 283	15 021
	Gemensamma utrymmen	14 752	24 120
	Tvättstuga	1 536	0
	Sophantering/återvinning	0	4 120
	Entré/trapphus	1 648	15 317
	Lås	119	14 225
	VVS	80 367	88 905
	Värmeanläggning/undercentral	5 243	0
	Ventilation	0	81 901
	Elinstallationer	25 851	60 803
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 926	0
	Hiss	87 099	89 374
	Tak	0	13 423
	Fönster	0	5 788
	Mark/gård/utemiljö	3 608	39 950
	Skador/klotter/skadegörelse	51 645	15 304
	Vattenskada	137 660	180 998
		429 736	653 871
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	121 791	137 817
	Entré/trapphus	-214 353	236 600
	Lås	254 505	0
	Stambyte	0	201 463
	Fönster	0	331 000
		161 943	906 880
	Taxebundna kostnader		
	El	77 878	75 470
	Värme	567 578	550 095
	Vatten	196 277	181 815
	Sophämtning/renhållning	88 611	71 920
	Grovsopor	5 498	6 452
		935 842	885 752
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	149 094	130 162
	Självrisk	3 000	0
	Kabel-TV	9 957	9 854
	Bredband	64 380	64 380

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
		226 431	204 396
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	239 469	238 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 324 655	3 168 999
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 531
	Medlemsinformation	0	110
	Tele- och datakommunikation	1 815	1 815
	Juridiska åtgärder	134 582	138 488
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	29 781	30 619
	Föreningskostnader	6 488	18 987
	Styrelseomkostnader	2 739	5 471
	Fritids- och trivselkostnader	9 099	10 043
	Förvaltningsarvode	63 019	178 282
	Administration	17 982	16 892
	Korttidsinventarier	0	9 539
	Konsultarvode	228 508	114 652
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 260	5 160
		505 843	537 461
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	91 000	106 000
	Sociala kostnader	22 650	24 994
		113 650	130 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	249 381	249 381
	Förbättringar	225 823	225 823
		475 205	475 205

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 806 278	45 806 278
	Utgående anskaffningsvärde	45 806 278	45 806 278
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 314 533	-4 839 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 205	-475 205
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 789 738	-5 314 533
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 016 540	40 491 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 189 965	15 189 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 200 000	61 200 000
	Taxeringsvärde mark	56 800 000	56 800 000
		118 000 000	118 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	19 000 000	19 000 000
		118 000 000	118 000 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	34 382
	Kundfordringar 1	526 958	526 958
	Osäkra kundfordringar	-526 958	-526 958
	Skattekonto	21 014	40 901
	Klientmedel hos SBC	1 022 155	1 130 083
	Fordringar kreditfakturer	613	0
		1 043 782	1 205 366
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 935 243	1 230 794
	Reservering enligt stadgar	921 194	921 194
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-906 880	-216 745
	Vid årets slut	1 949 557	1 935 243

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	39 606	63 320
	Sociala avgifter	12 444	19 895
	Avgifter och hyror	369 927	239 977
	VVS installation av rensluckor	0	37 800
	Ventilationsåtgärder	0	18 588
		421 977	379 580

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Slutgiltig installation och igångsättning av nya låssystemet sker under slutet av januari.
- Styrelsen har i januari 2019 anlitat mäklare för att ersätta den lokalhyresgäst som avflyttar i september.
- Analys av värmeförbrukning genomförs i januari 2019 med målet att denna kostnad skall kunna sänkas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29 / 3 - 2019



Lucas Max Jakobsson
Ordförande


Jacob Anders Christian Can Mattsson
Ledamot


Sven Ingvar Kerstis
Ledamot


Johan Martin Malmgren
Ledamot


Ann-Marie Kerstin Nordin
Ledamot


Per Martin Niclas Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 - 2019


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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

LA

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 2018 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 1 april 2019



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	630 000	150 000	285 000
Hyror lokaler	2 100 000	2 056 430	2 032 772
Kallvattenintäkter	16 000	109 951	16 000
Serviceavgifter	15 600	15 600	15 600
Öresutjämning	0	20	0
Fakturerade kostnader	0	42 911	0
Försäkringersättning	0	317 954	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 249	0
	2 761 600	2 703 115	2 349 372
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-85 000	-77 807	0
Fastighetskötsel beställning	-31 000	-23 834	-100 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-8 350	-80 000
Städning entreprenad	-70 000	-65 005	-70 000
Städning enligt beställning	-20 000	-18 850	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-33 000	-38 243	-30 000
Sotning	-4 000	0	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-11 375	-20 000
Hissbesiktning	-9 000	-8 613	-5 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-3 130	0
Bevakning	0	0	-4 600
Gemensamma utrymmen	0	-400	-1 500
Gård	-8 000	-13 405	-7 000
Serviceavtal	-40 000	-24 495	-28 500
Förbrukningsmateriel	-4 000	-6 736	-5 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-14 684	0
Brandskydd	0	-16 307	-3 750
	-340 000	-331 234	-399 350
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-170 000	0	-300 000
Förskola	0	-7 283	0
Gemensamma utrymmen	0	-14 752	0
Tvättstuga	0	-1 536	0
Entré/trapphus	0	-1 648	0
Lås	-10 000	-119	0
VVS	-50 000	-80 367	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-5 243	0
Elinstallationer	-10 000	-25 851	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-12 926	0
Hiss	-25 000	-87 099	-50 000
Fönster	-20 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 608	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-51 645	-95 750
Vattenskada	0	-137 660	-270 000
	-300 000	-429 736	-715 750

Periodiskt underhåll			
Lokaler	-160 000	-121 791	0
Tvättstuga	0	0	-150 000
Källare	0	0	-200 000
Entré/trapphus	0	214 353	-1 300 000
Lås	0	-254 505	0
Stambyte	-2 000 000	0	-2 500 000
Fönster	0	0	-120 000
Balkonger/altaner	0	0	-20 000
	-2 160 000	-161 943	-4 290 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-77 878	-90 000
Värme	-565 000	-567 578	-650 000
Vatten	-190 000	-196 277	-225 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-88 611	-90 000
Grovsopor	0	-5 498	0
	-925 000	-935 842	-1 055 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-150 000	-149 094	-150 000
Självrisk	0	-3 000	0
Kabel-TV	-11 000	-9 957	-9 900
Bredband	-68 000	-64 380	-65 700
	-229 000	-226 431	-225 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-241 000	-239 469	-240 111
	-241 000	-239 469	-240 111
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-613	-4 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 815	-1 900
Juridiska åtgärder	-60 000	-134 582	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-29 781	-30 000
Föreningskostnader	-15 000	-6 488	-18 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 739	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-11 000	-9 099	-7 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 019	-63 000
Administration	-10 000	-17 982	-10 000
Konsultarvode	0	-228 508	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 260	-5 160
	-216 000	-505 843	-248 560
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-91 000	-91 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-22 650	-28 600
	-93 000	-113 650	-119 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-250 000	-249 381	-249 381
Förbättringar	-226 000	-225 823	-225 823
	-476 000	-475 205	-475 205
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 980 000	-3 419 353	-7 769 176
RÖRELSERESULTAT	-2 218 400	-716 238	-5 419 804
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	13 514	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
	0	13 575	0

RESULTAT	-2 218 400	-702 662	-5 419 804
-----------------	-------------------	-----------------	-------------------