

Årsredovisning 2019

BRF LAVETTEN 16 769609-8487

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-07-31.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen planerar att bli en äkta bostadsrättsförening under 2020 (se "Väsentliga händelser under verksamhetsåret").

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lavetten 16 på adressen Sankt Eriksgatan 22-24 i Stockholm. Föreningen har 5 hyreslägenheter om 355 kvm och 41 bostadsrätter om totalt 2 611 kvm och 6 lokaler om 1 271 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa.

Styrelsens sammansättning

Jim Lindberg	Ordförande
Oswald Broström	Kassör
Lars Bergman	
Anna-Karin Vesterberg	
Niklas Tannegård	
Patrik Rudqvist	
Sarah Moureau	Suppleant
Simon McMullen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Katarina Lindholm Revisor Finnhammars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning - Nabo
Teknisk förvaltning - Nabo
Städning - Maries Städ
Fastighetsskötsel - P.E.A.D Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så färdigställdes renoveringen av föreningslokalen för att kunna utnyttja denna som en bostad. Processen för att omvandla ytan till bostadsrätt har dragit ut på tiden varför den i nuläget står outnyttjad. Bostadens yta är drygt 60 m² och förväntas säljas under 2020.

Lägenheterna samt respektive balkonger som skadades av branden sommaren 2018 återställdes under året. Föreningen väntar på en sista utbetalning från försäkringsbolaget om ca 700 tkr.

Under extrastämma i december beslutades att föreningen ska stycka av lokalerna i markplan (s.k. 3D-bildning) och sedan sälja dessa till extern aktör som en separat 3D-fastighet. Köparen av den avstyckade fastigheten ska godkännas av ytterligare en extrastämma. Svefa har anlåtats som konsult för att leda arbetet med 3D-bildningen som väntas pågå under hela 2020. Om allt går enligt plan kommer projektet vara klart innan årsskiftet varför föreningen då skulle gå in i 2021 som en äkta och närmast skuldfri bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 267	4 915	4900	4 825
Resultat efter fin. poster	879	-135	-208	-6187
Soliditet, %	63	62	56,7	46,8

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	54 413	-	-	54 413
Upplåtelseavgifter	28 615	-	-	28 615
Fond, yttre underhåll	3 576	-	-992	2 584
Balanserat resultat	-13 200	-135	992	-12 343
Årets resultat	-135	135	879	879
Eget kapital	73 268	0	879	74 147

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 343
Årets resultat	<u>879</u>
Totalt	-11 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	460
Att från yttre fond i anspråk ta	-459
Balanseras i ny räkning	<u>-11 465</u>
	-11 465

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 267	4 915
Rörelseintäkter		1 013	1 254
Summa rörelseintäkter		6 280	6 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 235	-4 803
Övriga externa kostnader	8	-206	-210
Personalkostnader	9	-131	-128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457	-453
Summa rörelsekostnader		-5 029	-5 594
Rörelseresultat		1 251	575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-376	-715
Summa finansiella poster		-372	-710
Resultat efter finansiella poster		879	-135
Årets resultat		879	-135

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	111 332	110 889
Pågående projekt		0	900
Summa materiella anläggningstillgångar		111 332	111 789
Summa anläggningstillgångar		111 332	111 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	121
Övriga fordringar	12	444	527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	803	1 244
Summa kortfristiga fordringar		1 271	1 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 834	4 704
Summa kassa och bank		1 834	4 704
Summa omsättningstillgångar		3 105	6 596
Summa tillgångar		114 437	118 385

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 028	83 028
Fond för yttre underhåll		2 584	3 576
Summa bundet eget kapital		85 612	86 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 343	-13 200
Årets resultat		879	-135
Summa fritt eget kapital		-11 465	-13 335
Summa eget kapital		74 147	73 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 255	41 850
Summa långfristiga skulder		37 255	41 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 320	430
Leverantörsskulder		585	1 629
Övriga kortfristiga skulder		429	471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	700	737
Summa kortfristiga skulder		3 034	3 266
Summa eget kapital och skulder		114 437	118 385

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lavetten 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	492	473
Hysesintäkter, lokaler	3 656	3 578
Hysesintäkter, p-platser	278	275
Intäktsreduktion	-18	-54
Årsavgifter, bostäder	658	644
Övriga intäkter	1 213	1 254
Summa	6 280	6 169

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	90	35
Fastighetsskötsel	196	177
Snöskottning	5	3
Städning	39	75
Trädgårdsarbete	27	25
Övrigt	0	23
Summa	358	338

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	1 329	1 183
Summa	1 329	1 183

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte av luftfilter etc ventilationssystem	38	35
Ombyggnation tvättstuga och föreningslokal	608	660
OVK åtgärder	482	0
3D bildning	96	0
Tre nya förråd	0	30
Renovering hyresrätter Lobo Wikström	0	561
Byte av entrépartier	0	730
Summa	1 224	2 017

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	351	369
Sophämtning	53	59
Uppvärmning	276	271
Vatten	86	118
Summa	766	817

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	5	1
Fastighetsförsäkringar	45	48
Fastighetsskatt	465	388
Kabel-TV	11	11
Självrisker	9	0
Övrigt	23	0
Summa	559	448

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	58
Juridiska kostnader	4	8
Kameral förvaltning	62	21
Revisionsarvoden	31	25
Övriga arvoden	40	41
Övriga förvaltningskostnader	69	55
Summa	206	210

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	29	29
Styrelsearvoden	100	100
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	131	128

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	376	712
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	376	715

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114 619	114 619
Årets inköp	900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 519	114 619
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 730	-3 277
Årets avskrivning	-457	-453
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 187	-3 730
Utgående restvärde enligt plan	111 332	110 889
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 549</i>	<i>47 549</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600	52 200
Taxeringsvärde mark	95 600	59 400
Summa	153 200	111 600

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Deklarerad skatt	442	520
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	0	5
Summa	444	527

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	19	18
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	3	3
Räntor	27	34
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743	1 179
Summa	803	1 244

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	0,92 %	6 770	6 838
Stadshypotek	2019-10-30	0,57 %		8 575
Stadshypotek	2019-07-30	0,62 %		5 954
Stadshypotek	2022-07-30	1,14 %	6 270	6 320
Stadshypotek	2021-09-01	0,97 %	7 406	7 488
Stadshypotek	2019-09-01	1,02 %		7 106
Stadshypotek	2020-01-30	1,09 %	2 609	
Stadshypotek	2023-09-01	1,17 %	7 031	
Stadshypotek	2020-10-30	0,62 %	8 489	
Summa			38 575	42 280
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 320</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	34	44
Förutbetalda avgifter/hyror	428	413
Löner	100	100
Sociala avgifter	31	31
Uppvärmning	32	38
Utgiftsräntor	50	111
Vatten	20	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Summa	700	737

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jim Lindberg
Ordförande

Oswald Broström
Kassör

Lars Bergman

Niklas Tannegård

Patrik Rudqvist

Anna-Karin Vesterberg

Simon McMullen
Suppleant

Sarah Moureau
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Katarina Lindholm
Godkänd revisor