

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg

749600-0857

Räkenskapsåret

2015-07-01 – 2016-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg, med säte i Varberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen startade verksamheten 1956 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnader

Byggnaderna byggdes under åren 1959-60, vilket motsvarar skattemässiga värdeår och ligger i Varbergs kommun och har beteckningen Lavetten 4.

Föreningens byggnader utgörs av 4 st bostadshus i 3 våningar med 129 bostadslägenheter som samtliga är upplåtna som bostadsrätter. Dessutom uthyres 6 st lokaler, 42 garage och 88 parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 547 m², varav 8 652 m² utgör lägenhetsyta.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Lägenhetsförteckning

9 st	1 rum och kök
60 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

Förvaltning

Tre Händer AB har bistått med ekonomisk förvaltning. Markmiljö Horred med fastighetsskötsel till 151231, därefter Riksbyggen. Den tekniska förvaltningen utfördes internt till 160331, därefter Riksbyggen.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslöt en höjning av årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2016-01-01.

Genomsnittliga avgifter inklusive värme 2016-06-30 är 627 kr per m².

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Besiktningar

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

Underhåll

Årets underhållskostnader har uppgått till 204 617 kr. Bland de större posterna märks:

Varbergs Elservice, diverse reparationer av elektronik	38 738 kr
Comfort, diverse underhåll såsom montering spolanordning tvättstuga	26 263 kr
Hags papperskorgar	22 063 kr
Varbergs Energi, energideklaration	19 500 kr
Great Security, såsom byte och reparation av diverse lås, nycklar	15 879 kr
Ekoplast, svarta sopsäckar	13 388 kr
Vagnvägens Bygg, reparation efter stormskador	9 409 kr
Riksbyggen, såsom reparation tvättmaskin, radiator	8 911 kr
Tvätt och storkök, felsökning och reparation tvättmaskin	8 872 kr
Securitas, parkeringsövervakning	6 482 kr
Mellbäcks Brandservice, underhåll brandredskap	6 431 kr
Varbergs Spolservice, rengöring platta	6 369 kr
Colorama, färg och penslar	5 193 kr
Harald Nyborg, diverse material	2 402 kr
Erlandssons Bygg, diverse reparationer	1 819 kr
PG's reklamskyltar	1 625 kr
Diverse	11 273 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Tänkta åtgärder för verksamhetsåret 160701-170630

Asbestsanering av rörisolering i källare	820 000 kr
Nytt sophanteringssystem	450 000 kr
Fasadrenovering av återstående fasadytor	100 000 kr
Renovering väggar källarlokal Granvägen 21	50 000 kr
Besiktning av lekplatser och inköp av nya gungor	40 000 kr

Styrelsen beräknar att ovanstående underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av föreningens likvida medel och åtgärderna utförs allt eftersom likvida medel finns tillgängliga.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2015/2016	2014/2015
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	150	150
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	22	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-25	-18
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	147	150

Styrelse 150701-151209

Ordinarie

Anna Elisson, ordf.

Per Eriksson

Fredrik Nordenadler, vice ordf.

Roland Olsson

Eva Åberg, sekr.

Suppleanter

Carl-Anthon Bengtsson

Thomas Carlsson

Britt-Mari Gross Arfaras

Bengt-Åke Jarlebris

Styrelse 151209-160630

Ordinarie

Fredrik Nordenadler, ordf.
Eva Åberg, vice ordf.
Roland Olsson
Sandra Segerdahl
Catharina Blixt Jeppson, sekr.
Bengt-Åke Jarlebris
Tonny Liljegren

Suppleanter

Carl-Anthon Bengtsson
Jonas Josefsson
Britt-Mari Gross Arfaras
Erland Torsson

Vid föreningsstämman avgick Anna Elisson och Per Eriksson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma hölls 2015-12-09.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Auktoriserad revisor Maria Jonasson, BDO Göteborg KB. Föreningens revisor är Bengt Hesslow.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012.

Flerårsöversikt (tkr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	5 049	4 916	4 856	4 803
Resultat efter finansiella poster	863	635	-1 210	-1 058
Soliditet (%)	-15	-23	-31	-19

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 166 934
årets vinst	863 352
	-2 303 582

behandlas så att	-2 303 582
i ny räkning överföres	-2 303 582

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-07-01	2014-07-01
	1	-2016-06-30	-2015-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Intäkter fastighetsförvaltning	2	5 048 577	4 915 939
Övriga rörelseintäkter		0	17 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 048 577	4 933 075
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 664 278	-2 584 634
Underhåll och reparation		-204 617	-464 281
Övriga externa kostnader	4	-433 628	-400 593
Personalkostnader	5	-228 125	-152 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 612	-359 612
Summa rörelsekostnader		-3 890 260	-3 961 874
Rörelseresultat		1 158 317	971 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		100	323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 065	-336 371
Summa finansiella poster		-294 965	-336 048
Resultat efter finansiella poster		863 352	635 153
Resultat före skatt		863 352	635 153
Årets resultat		863 352	635 153

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 720 518	8 080 130
Summa materiella anläggningstillgångar		7 720 518	8 080 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 260 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 260 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		9 980 518	10 340 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		143	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 984	45 603
Summa kortfristiga fordringar		31 127	45 644
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 085 827	1 058 400
Summa kassa och bank		2 085 827	1 058 400
Summa omsättningstillgångar		2 116 954	1 104 044
SUMMA TILLGÅNGAR		12 097 472	11 444 174

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		500 262	500 262
Summa bundet eget kapital		500 262	500 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 166 934	-3 802 087
Årets resultat		863 352	635 153
Summa fritt eget kapital		-2 303 582	-3 166 934
Summa eget kapital		-1 803 320	-2 666 672
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 851 250	11 886 250
Summa långfristiga skulder		11 851 250	11 886 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 000	35 000
Förskott från kunder		420 015	403 650
Medlemmarnas reparationsfond		1 363 338	1 305 282
Leverantörsskulder		4 124	168 555
Skatteskulder		4 604	18 059
Övriga skulder		22 853	13 060
Upplupna kostnader	11	199 608	280 990
Summa kortfristiga skulder		2 049 542	2 224 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 097 472	11 444 174
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	10		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter		13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 30-57 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningen per rörelsegren

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Hysesint. lokaler, moms fria	2 400	2 400
Hyror, garage	250 397	251 758
Hyror, P-plats	83 980	82 300
Avs. fond - inre underhåll	-336 300	-336 300
Årsavgifter	5 028 915	4 905 736
Hyror lager	10 100	9 328
Ersättning, intäkt från hyresgäst	9 085	717
	5 048 577	4 915 939

Not 3 Driftkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Fastighetsskötsel	-487 198	-401 640
Fastighetsel	-396 731	-401 244
Motorvärmare	-20 677	-20 006
Fjärrvärme	-962 231	-969 651
Vatten	-258 588	-250 312
Snöröjning	-42 171	-18 838
Sophämtning	-100 180	-67 842
Städning	-176 940	-179 374
Fastighetsförsäkringar	-79 912	-79 392
Fiber	-139 650	-143 135
Självrisk vid skada	0	-53 200
	-2 664 278	-2 584 634

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Fastighetsskatt	-203 594	-200 674
Förbrukningsmaterial	-4 177	-6 049
Telefon/datakommunikation	-1 631	-2 720
Ekonomisk förvaltning	-200 875	-175 000
Revisionsarvoden	-16 250	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 101	0
Övriga externa kostnader	0	-900
	-433 628	-400 593

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden mm samt arvode till internrevisor	176 425	117 304
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	51 700 (0)	35 450 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	228 125	152 754

I årets belopp för styrelsearvoden mm är det fasta styrelsearvodet 50 200 kr, timersättning för styrelsemöten 49 725 kr samt arbete utöver styrelsearbete 76 500 kr.

I föregående års belopp för styrelsearvoden samt arvode till internrevisor avser 88 514 kr det räkenskapsåret och 28 790 kr avser året dessförinnan.

Not 6 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	14 767 312	14 767 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 767 312	14 767 312
Ingående avskrivningar	-6 687 182	-6 327 570
Årets avskrivningar	-359 612	-359 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 046 794	-6 687 182
Utgående redovisat värde	7 720 518	8 080 130
Taxeringsvärden byggnader	60 679 000	49 967 000
Taxeringsvärden mark	24 050 000	18 590 000
	84 729 000	68 557 000

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2016-06-30	2015-06-30
Andelar i vindkraftverk, Varbergsvind ek.för.	2 260 000	2 260 000
	2 260 000	2 260 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2016-06-30	2015-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 262	0	-3 802 087	635 153
Disposition av föregående års resultat:			635 153	-635 153
Årets resultat				863 352
Belopp vid årets utgång	500 262	0	-3 166 934	863 352

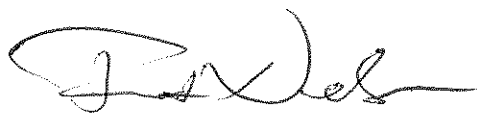
Not 10 Ställda säkerheter

	2016-06-30	2015-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Not 11 Upplupna kostnader

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna styrelsearvoden	0	9 810
Upplupna sociala avgifter	19 165	15 726
Upplupna räntekostnader	41 456	41 523
Övriga upplupna kostnader	138 987	213 931
	199 608	280 990

Varberg 2016-10-20



Fredrik Nordenadler



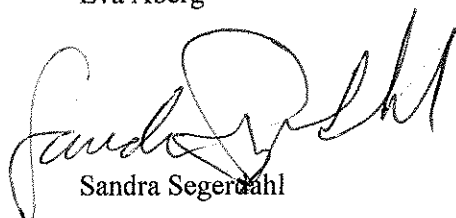
Roland Olsson



Eva Åberg



Bengt-Åke Jarlebris



Sandra Segerdahl

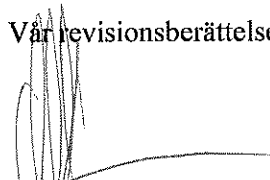


Catharina Blixt Jeppsson



Tommy Liljegren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-02



Maria Jonasson
Auktoriserad revisor



Bengt Hesslow
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg
Org.nr. 749600-0857

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 juni 2016 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

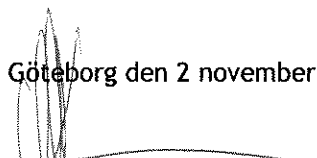
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2 november 2016



Maria Jonasson
Auktoriserad revisor