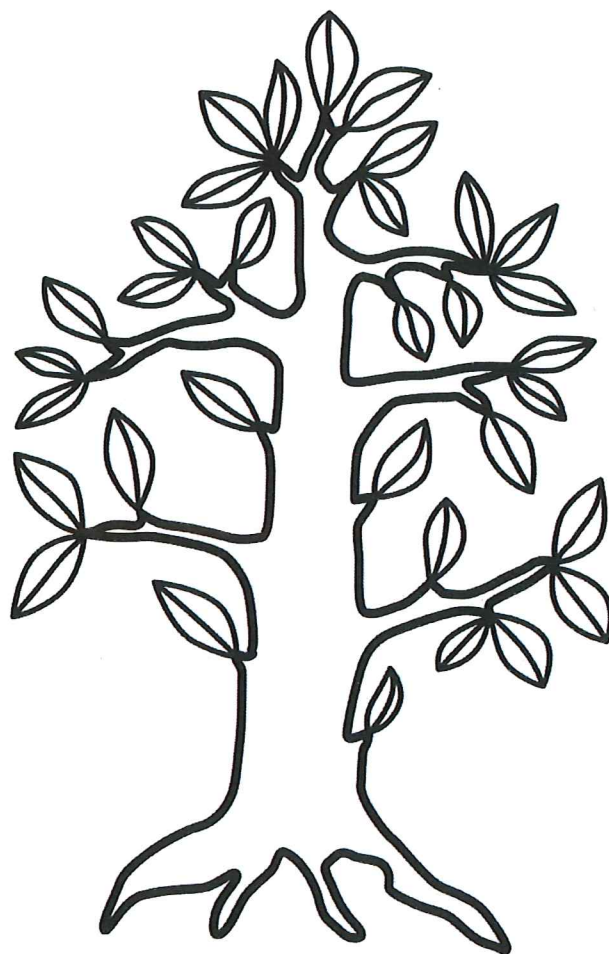

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

BRF Lavetten
Org nr: 749600-0857



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens brf Lavetten vid ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 28 november 2017 kl. 19.00

Plats: Föreningslokal, Granvägen 17

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning.

Varberg i november 2017

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
– Anlägga altan utanför lägenhet
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lavetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-21.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 336 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 4 i Varbergs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 129 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress Tallvägen 2-10 samt Granvägen 1-21 i Varberg. Årets taxeringsvärde: 84 729 000. Föregående års taxeringsvärde: 84 729 000.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
9	60	36	24	0	0	129
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:6		Antal garage:42		Antal P-platser:88

Total bostadsarea: 9 547 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Varberg Energi	El, värme
Vivab	Vatten

MEB

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 334 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 160 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 716 tkr (179 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 0 kr/m².

Årets utförda reparationer (I tkr) - de största posterna

Beskrivning	Belopp
Asbestsanering	863
Återinstallation efter asbest isolering	435
Sopkärl molok	376
Underhållsadministration	138
Byte expansionssystem	134
Fasadrenovering	103
Reparationer el	45
Reparationer låssystem	45

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Olsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Fredrik Nordenadler	Ordförande	Utsedd av stämman	2017
Eva Åberg	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Emma Johnsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Sandra Segerdahl	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Bengt-Åke Jarlebris	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Tonny Liljegren	Ledamot	Utsedd av stämman	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Josefsson	Utsedd av stämman	2017
Carl-Anton Bengtsson	Utsedd av stämman	2017
Erland Torsson	Utsedd av stämman	2017
Britt-Marie Arfara	Utsedd av stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
María Jonasson, BDO	Godkänd revisor	Utsedd av stämman
Bengt Hesslow	Föreningsrevisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ruddi Bäckelund	Utsedd av stämman
Henrik Hansson	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Marie Stenefjäll Andersson	Utsedd av stämman
Hekuran Bytyci	Utsedd av stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 056	5 049	4 916	4 856	4 803
Resultat efter finansiella poster*	-1 705	863	635	-1 210	-1 058
Soliditet %*	-32	-15	-23	-31	-19

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	500 262	0	0	0	-3 166 934	863 352
Disposition enl. årsstämmobeslut					863 352	-863 352
Årets resultat						-1 705 068
Vid årets slut	500 262	0	0	0	-2 303 582	-1 705 068

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 303 583
Årets resultat	-1 705 068
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-4 008 651
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-4 008 651

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

1-100

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 056 188	5 039 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 650	9 085
Summa rörelseintäkter		5 114 838	5 048 577
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 553 449	-2 449 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 328 650	-856 802
Personalkostnader	Not 6	-259 078	-228 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-359 612	-359 612
Summa rörelsekostnader		-6 500 788	-3 894 357
RÖRELSERESULTAT		-1 385 951	1 154 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9	100
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-319 126	-290 968
Summa finansiella poster		-319 117	-290 868
Resultat efter finansiella poster		-1 705 068	863 352
Resultat före skatt		-1 705 068	863 352
Årets resultat		-1 705 068	863 352

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 360 906	7 720 518
Summa materiella anläggningstillgångar		7 360 906	7 720 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 260 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 260 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		9 620 906	9 980 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	26 306	0
Övriga fordringar	Not 13	1 168	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	276 520	30 984
Summa kortfristiga fordringar		303 994	31 127
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 101 872	2 085 827
Summa kassa och bank		1 101 872	2 085 827
Summa omsättningstillgångar		1 405 866	2 116 954
SUMMA TILLGÅNGAR		11 026 772	12 097 472

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	500 262	500 262	
Summa bundet eget kapital	500 262	500 262	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 303 583	-3 166 934	
Årets resultat	-1 705 068	863 352	
Summa fritt eget kapital	-4 008 651	-2 303 583	
Summa eget kapital	-3 508 389	-1 803 321	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 816 250	11 851 250
Summa långfristiga skulder		11 816 250	11 851 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	321 039	4 124
Skatteskulder	Not 18	10 620	4 604
Övriga skulder	Not 19	1 418 488	1 383 874
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	933 764	621 941
Summa kortfristiga skulder		2 718 911	2 049 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 026 772	12 097 472

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	30-57	2027-2046

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	5 077 663	5 028 915
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-336 303	-336 300
Hyror, lokaler	3 100	2 400
Hyror, garage	235 400	250 397
Hyror, p-platser	78 056	83 980
Hyror, övriga	12 560	10 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 967	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 323	0
Summa nettoomsättning	5 056 188	5 039 492

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga ersättningar	448	0
Fakturerade kostnader	720	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	7
Övriga rörelseintäkter	57 482	9 078
Summa övriga rörelseintäkter	58 650	9 085

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Reparationer	-2 339 398	-204 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-209 610	-203 594
Försäkringspremier	-99 325	-79 912
Bevakningskostnader	-31 743	0
Snö- och halkbekämpning	0	-42 171
Förbrukningsinventarier och programvara"	-24 069	-4 177
Vatten	-284 146	-258 588
Fastighetsel	-398 446	-396 731
Uppvärmning	-1 009 871	-982 908
Sophantering och återvinning	-156 840	-100 180
Förvaltningsarvode drift	0	-176 940
Summa driftkostnader	-4 553 449	-2 449 818

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-1 074 692	-688 073
Hyra inventarier & verktyg	-19 831	0
IT-kostnader	-140 489	-140 807
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-25 250	-7 101
Kreditupplysningar	-450	0
Telefon och porto	0	-474
Bankkostnader	0	-4 097
Övriga externa kostnader	-50 688	0
Summa övriga externa kostnader	-1 328 650	-856 802

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Lön till kollektivanställda	-162	0
Styrelsearvoden	-1 350	0
Sammanträdesarvoden	-212 265	-176 425
Summa personalkostnader	-213 777	-176 425
Sociala kostnader	-45 301	-51 700
Summa personalkostnader	-259 078	-228 125

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-359 612	-359 612
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-359 612	-359 612

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	0
Övriga ränteintäkter	0	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	100

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Räntekostnader för fastighetslån	-319 118	-290 804
Övriga räntekostnader	-8	-164
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-319 126	-290 968

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Summa	14 767 312	14 767 312

Årets anskaffningar

Avyttringar och uttrangeringar
Summa anskaffningsvärden

14 767 312	14 767 312
------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 046 794	-6 687 182
Summa	- 7 046 794	- 6 687 182
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-359 612	-359 612
Summa	- 359 612	- 359 612
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 406 406	- 7 046 794



Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 360 906	7 720 518
Varav		
Byggnader	6 309 231	6 668 843
Mark	1 051 675	1 051 675
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2016	2015
Andra aktier och andelar	2 260 000	2 260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 260 000	2 260 000
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	26 306	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 306	0
Not 13 Övriga fordringar		
	2016	2015
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	1 168	143
Summa övriga fordringar	1 168	143
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	0	30 984
Förutbetalda driftkostnader	1 725	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 795	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 520	30 984
Not 15 Kassa och bank		
	2016	2015
Bankmedel	641 191	2 085 827
Transaktionskonto	460 681	
Summa kassa och bank	1 101 872	2 085 827

Bankmedel Handelsbanken



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	11 851 250	11 851 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	-35 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 816 250	11 886 250

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK AB	1,30 %	2017-09-13	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK AB	3,70 %	2021-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK AB	1,30%	2017-08-29	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK AB	1,30%	2017-07-10	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK AB	4,54%	2017-11-30	3 386 250,00	0,00	35 000,00	3 351 250,00
Summa			11 886 250,00	0,00	35 000,00	11 851 250,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	321 039	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	4 124
Summa leverantörsskulder	321 039	4 124

Not 18 Skatteskulder

	2016	2015
Skatteskulder	10 620	4 604
Summa skatteskulder	10 620	4 604

Not 19 Övriga skulder

	2016	2015
Medlemmarnas reparationsfonder	1 382 653	1 363 338
Skuld sociala avgifter och skatter	30 199	20 136
Avräkning hyror och avgifter	1 440	0
Mottagna depositioner	400	400
Clearing	3 796	0
Summa övriga skulder	1 418 488	1 383 874

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	35 000	35 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	35 000	35 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna löner	0	2 317
Upplupna sociala avgifter	0	19 165
Upplupna räntekostnader	40 147	41 456
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	166 235	0
Upplupna elkostnader	107 538	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	0
Upplupna styrelsearvoden	35 820	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 831	138 988
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	138 220	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	408 973	420 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 764	621 941

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

13 500 000 13 500 000

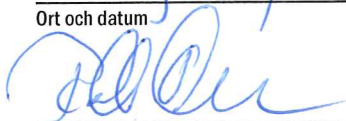
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Vänky 23/10-2017

Ort och datum



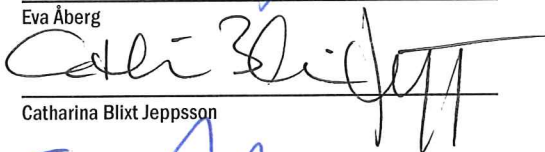
Roland Olsson



Erland Torsson (ersätter Fredrik Nordenadler)



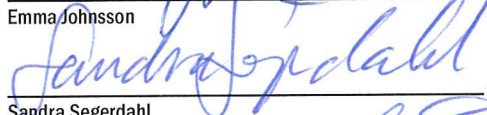
Eva Åberg



Catharina Blixt Jeppsson



Emma Johansson



Sandra Segerdahl



Bengt Åke Jarlebris

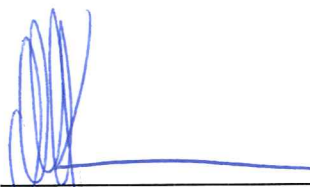


Tonny Liljegren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-27



Bengt Hesslow
Föreningsrevisor



Maria Jonasson
Godkänd revisor, BDO

BRF Lavetten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Lavetten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också värdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lavetten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Lavetten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 i Varberg för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Jag som auktoriserad revisor 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.

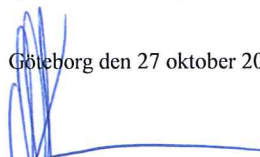
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelser 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Göteborg den 27 oktober 2017



Maria Jonasson
Auktoriserad revisor