

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Lavetten i Varberg
Org nr: 749600-0857



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens brf Lavetten vid ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 25 november 2019 kl. 19.00

Plats: Föreningslokal, Granvägen 17

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning.

Varberg i november 2019

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.
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lavetten i Varberg får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 1961-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre 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 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 tkr. Avskrivningar 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 är Tallvägen 2-10 samt Granvägen 1-21 i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	60
3 rum och kök	36
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
P-platser	88
Lokaler	6

Total bostadsarea 8 654 m²
Total lokalarea 995 m²

Årets taxeringsvärde	106 694 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 729 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 732 tkr och planerat underhåll för 547 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 291 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 829 tkr (189 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 52 kr/m². Vid beaktande av underhållsplanen på 30 år kommer underhållet att uppgå till 65 612 tkr inom de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 2 187 tkr (227 kr/m²). Föreningens avsättning till underhållsfonden är således inte i nivå med föreningens underhållsplan på 30 år men föreningen avser att justera avsättningen till underhållsfonden under de kommande åren tills avsättningen är i nivå med underhållsplanen.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - tvättstuga	546 920 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Olsson	Ordförande	2020
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	2020
Eva Åberg	Vice ordförande	2020
Bengt-Åke Jarlebris	Ledamot	2019
Tonny Liljegren	Ledamot	2019
Emma Johnsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Anton Bengtsson	Suppleant	2019
Britt-Mari Gross Arfaras	Suppleant	2019
Jonas Josefsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	2019
Bengt Hesslow	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Eriksson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Stenefjäll	2019
Hekuran Bytyci	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har BRF Lavetten i Varberg blivit en Riksbyggenförening genom att anta Riksbyggens stadgar och köpa andelar i Riksbyggens intresseförening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

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	-4 008 651	-205 746
Disposition enl. årsstämmobeslut					-205 746	205 746
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-500 000	500 000	
Årets resultat						-398 049
Vid årets slut	500 262	0	0	0	-4 214 397	-398 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 214 397
Årets resultat	-398 049
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 000
Summa	-4 612 446

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 4 612 446**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 351 555	5 578 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 689	73 376
Summa rörelseintäkter		5 399 244	5 651 519
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 740 935	-3 668 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 213 188	-1 333 582
Personalkostnader	Not 6	-83 951	-210 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-408 417	-359 723
Summa rörelsekostnader		-5 446 492	-5 571 841
Rörelseresultat		-47 248	79 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 340	951
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-352 141	-286 375
Summa finansiella poster		-350 801	-285 424
Resultat efter finansiella poster		-398 049	-205 746
Årets resultat		-398 049	-205 746

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 667 427	7 001 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	201 485	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 868 911	7 001 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 325 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 325 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		10 193 911	9 261 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 124	12 537
Övriga fordringar	Not 14	11 052	1 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	341 072	335 113
Summa kortfristiga fordringar		353 248	348 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 563 951	1 037 374
Summa kassa och bank		2 563 951	1 037 374
Summa omsättningstillgångar		2 917 200	1 386 192
Summa tillgångar		13 111 111	10 647 374

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
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	-4 214 397	-4 008 651
Årets resultat	-398 049	-205 746
Summa fritt eget kapital	-4 612 446	-4 214 397
Summa eget kapital	-4 112 184	-3 714 135
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 648 750
Summa långfristiga skulder	14 648 750	11 781 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000
Leverantörsskulder	Not 18	532 778
Skatteskulder	Not 19	0
Övriga skulder	Not 20	1 151 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	790 313
Summa kortfristiga skulder	2 574 545	2 580 259
Summa eget kapital och skulder	13 111 111	10 647 374

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader		
- Lavetten 4	Linjär	43
- Garage	Linjär	33
Standardförbättringar		
- Dränering	Linjär	20
- Tvättstuga	Linjär	40
Inventarier (tvättmaskin)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 334 852	5 189 017
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-336 299	0
Hyror, bostäder	0	38 005
Hyror, lokaler	15 600	14 400
Hyror, garage	249 255	255 190
Hyror, p-platser	88 552	91 039
Hyror, övriga	7 680	7 760
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 700	-8 980
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 385	-7 888
Summa nettoomsättning	5 351 555	5 578 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	30 252	31 475
Fakturerade kostnader	3 530	1 620
Övriga rörelseintäkter	13 907	40 281
Summa övriga rörelseintäkter	47 689	73 376

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-546 920	-741 063
Reparationer	-731 574	-560 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-194 573	-213 763
Försäkringspremier	-70 776	-34 865
Kabel- och digital-TV (Flyttad från IT-kostnader i not 5)	-149 933	-1 512
Serviceavtal	-36 505	-12 721
Obligatoriska besiktningar	-3 125	0
Bevakningskostnader	-7 830	-7 230
Snö- och halkbekämpning	-48 692	-54 653
Förbrukningsinventarier	-7 631	-15 982
Vatten	-296 506	-353 179
Fastighetsel	-504 637	-503 457
Uppvärmning	-982 728	-912 501
Sophantering och återvinning	-159 504	-242 508
Förvaltningsarvode drift (Flyttad till förvaltningsarvode administration i not 5)	0	-14 189
Summa driftkostnader	-3 740 935	-3 668 178

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration (Inklusive Förvaltningsarvode drift från not 4)	-1 121 296	-1 104 540
IT-kostnader (Flyttad till Kabel- och digital-TV i not 4)	0	-149 487
Arvode, yrkesrevisorer	-21 050	-22 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 325	-903
Kreditupplysningar	-3 525	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 559	-40 480
Kontorsmateriel	-3 179	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 177
Medlems- och föreningsavgifter	-9 288	0
Bankkostnader	-2 800	-3 575
Övriga externa kostnader	-20 167	-7 544
Summa övriga externa kostnader	-1 213 188	-1 333 582

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	0	-49 800
Sammanträdesarvoden	-56 430	-131 177
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 200
Sociala kostnader	-24 521	-23 181
Summa personalkostnader	-83 951	-210 358

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-359 723	-359 723
Avskrivningar Standardförbättringar	-26 307	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 387	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-408 417	-359 723

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 340	951
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 340	951

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-352 141	-282 862
Övriga finansiella kostnader	0	-3 513
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-352 141	-286 375

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	0	0
	18 020 027	18 020 027
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 052 274	0
	1 052 274	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 072 301	18 020 027

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 766 129	-7 406 406
Standardförbättringar	0	0
	- 11 018 844	- 10 659 121
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-359 723	-359 723
Årets avskrivning standardförbättringar	-26 307	0
	- 386 030	- 359 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 404 874	- 11 018 844
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 667 427	7 001 183

Varav

Byggnader	5 589 785	5 949 508
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	1 025 967	0

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	80 600 00
Lokaler	1 694 000	4 129 000

Totalt taxeringsvärde

	106 694 000	84 729 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 574 000</i>	<i>60 679 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 120 000</i>	<i>24 050 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	223 872	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 872	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 387	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 387	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 485	0
Varav		
Inventarier och verktyg	201 485	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
400 andelar à 5 650 kr i Varbergsvind (vindkraftverk)	2 260 000	2 260 000
130 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	65 000	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 325 000	2 260 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 124	12 537
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 124	12 537

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	9 884	0
Skattekonto	1 168	1 168
Summa övriga fordringar	11 052	1 168

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 911	34 865
Förutbetalt förvaltningsarvode		
(Flyttad från Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter)	283 017	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	504	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
(Flyttad till Förutbetalt förvaltningsarvode)	21 640	300 248
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 072	335 113

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	20 167	331 831
Transaktionskonto	2 543 785	705 543
Summa kassa och bank	2 563 951	1 037 374
<i>Bankmedel Handelsbanken</i>		

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	14 748 750	11 816 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-35 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 648 750	11 781 250

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2018-12-03	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2018-12-13	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2019-01-10	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2021-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-12-01	0,00	6 500 000,00	32 500,00	6 467 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-01-30	3 316 250,00	0,00	35 000,00	3 281 250,00
Summa			11 816 250,00	3 000 000,00	67 500,00	14 748 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	532 778	383 485
Summa leverantörsskulder	532 778	383 485

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	0	14 773
Summa skatteskulder	0	14 773

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Lån under betalning	44 941	0
Medlemmarnas reparationsfonder	1 116 296	1 095 922
Skuld för moms	0	248
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 179
Clearing	-9 784	0
Summa övriga skulder	1 151 453	1 097 349

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	35 427	40 029
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 027	105 474
Upplupna elkostnader	42 843	159 147
Upplupna vattenavgifter	0	53 152
Upplupna värmekostnader	74 689	0
Upplupna kostnader för renhållning	10 795	51 906
Upplupna revisionsarvoden	24 000	26 200
Upplupna styrelsearvoden	70 910	124 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 437	27 234
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	42 877
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	443 186	419 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	790 313	1 049 653

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	14 808 000	13 500 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

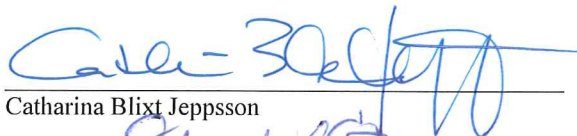
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

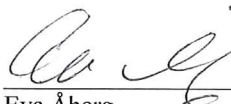
Varberg, 28/10-2019
Ort och datum



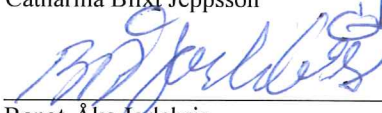
Roland Olsson



Catharina Blixt Jeppsson



Eva Åberg



Bengt-Åke Jarlebris



Tonny Liljegren



Emma Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-11-04

Bengt Hesslow
Förtroendevald revisor

Ersätts av:


Per Eriksson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
2019-11-04



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lavetten i Varberg, org.nr 749600-0857.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-11-07 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorn

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 BRF Lavetten i Varberg:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att styrelsen, i strid med föreningens stadgar, inte gjort avättningar till underhållsfond som motsvarar upprättad underhållsplan.

Halmstad den 4 november 2019

Bengt Hesslow
Förtroendevald revisor

Ersätts av:


Per Eriksson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor

Underhållsplan 10 år

204044 BRF Lavetten

Varberg Lavetten 4 - Inklusive underliggande objekt

Beställid av:
RE04EBE
2019-09-24 14:15

Startår: 2019
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och byggherrekostnader
PI/KU: Ingen
Objektnivå: Kodstruktur - Nivå 6

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212211 Takplåt, konungerad, målning	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1 679	168
SC212411 Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	0	0	130	52	0	130	52	0	130	52	544 119	54 412
SC213111 Hångrännor galv/lack, målning	0	0	58	188	0	0	0	0	0	0	245 351	24 535
SC213211 Suprör galv/lack, målning	0	71	8	0	0	0	0	0	0	0	79 482	7 948
SC213212 Suprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	363	0	0	0	362 758	36 276
SC213311 Takfot, målning	0	59	20	0	28	0	0	0	11	0	117 407	11 741
SC213400 Skärmtak	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	1 863	186
SC213511 Vindskivor målning	0	0	9	0	0	0	0	0	2	0	10 727	1 073
SC215110 Skorstegar, ventilationshuvor mm	0	0	0	0	0	0	168	0	0	0	167 562	16 756
SC215212 Plåtdetaljer, normal omfätning, målning	0	67	0	0	0	0	0	0	0	0	66 966	6 697
SC221114 Träpanel, målning	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1 090	109
SC221213 Fasadplåt slät, målning	0	113	0	0	0	0	0	8	0	0	121 010	12 101
SC221214 Fasadplåt slät, byte ca 5 %	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5 140	514
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	0	0	0	0	0	73	0	0	72 669	7 267
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	0	5	7	0	0	0	0	0	0	0	11 919	1 192
SC221316 Putsfasad, omputsning ca 25%	0	90	9	0	0	0	0	0	0	0	98 986	9 899
SC221410 Tegelfasad	0	739	0	0	0	0	0	0	0	0	739 017	73 902
SC221416 Tegelfasad, omfogning ca 5%	0	0	0	0	0	0	0	73	0	0	73 323	7 332
SC221417 Tegelfasad, omfogning ca 25%	0	393	0	0	0	0	0	0	0	1 206	1 598 780	159 878
SC221511 Fasadskivor fibercement, målning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 861	1 186
SC221512 Fasadskivor fibercement, byte ca 5%	0	0	4	0	8	0	0	8	0	0	8 111	811
SC221611 Betongfasad, målning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 261	1 026
SC221612 Betongfasad, iägrning ca 5 %	0	1	2	0	0	0	0	8	0	0	56 381	5 638
SC221731 Natursten, omfogning ca 5 % av ytan	0	41	0	0	0	0	0	12	0	3	19 365	1 937
SC221222 Balkongplatta, målning undersida	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	26 162	2 616
SC222312 Inglasning balkong, hel våningshöjd	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	2 991 114	299 111
SC223112 Träfönster ljet, målning utvändigt	0	0	0	0	0	0	2 991	0	0	0	13 216	1 322
SC223113 Träfönster ljet, målning invändigt	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	2 656	266
SC223114 Träfönster ljet, komplett byte	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	81 192	8 119
SC223122 Träfönster stort, målning utvändigt	0	0	0	0	0	0	81	0	0	0	57 888	5 789
SC223123 Träfönster stort, målning invändigt	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	6 530	653
SC223911 Fönsterbleck, målning	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	69 930	6 993
SC233111 Entréparti trä, oljning/målning	0	68	2	0	0	0	0	0	0	0	36 784	3 678

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC233114 Entréparti trä, byte	0	0	0	184	0	0	0	0	0	0	184 288	18 429
SC233211 Dörrar trä, målning	2	3	2	0	0	0	0	0	2	3	12 068	1 207
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	38 888	3 889
SC233220 Dörrar ställalu	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	4 912	491
SC233311 Garageport trä, målning	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1 580	158
SC233320 Garageport ställ/aluminium	0	0	68	0	0	0	13	23	45	0	149 309	14 931
SC233323 Garageport ställ/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	92	0	0	0	91 948	9 195
SC292100 Räckan	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1 653	165
SC292330 Betongtrappor	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8 424	842
SC292420 Stänger och balkar, plåt/smide	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	553	55
SC292600 Luckor	0	0	2	0	1	0	0	0	0	1	3 863	386
SC292700 Galler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	674	67
SC321100 Trapphus	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1 350	135
SC321121 Trapphus, normal standard, målning	26	797	0	0	0	0	0	0	0	0	822 784	82 278
SC322131 Tvättmaskin, byte	0	0	0	319	0	46	46	0	0	0	410 229	41 023
SC322141 Torktumlare, byte	0	0	0	131	0	0	0	0	0	0	131 029	13 103
SC322151 Byte mangel	0	0	0	0	0	0	46	0	0	0	45 580	4 558
SC322171 Torkaggregat hygroterok, byte	0	0	0	0	0	0	111	0	0	0	111 078	11 108
SC322181 Centrifuger, byte	0	21	0	64	0	0	0	0	0	0	85 448	8 545
SC329211 Helmålning köllare	0	136	0	6	0	0	9	0	0	17	168 481	16 848
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	35	0	0	0	273	0	0	0	308 355	30 836
SC329330 Övriga enkla utrymmen	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	134 288	13 427
SC330000 Enskilda utrymmen	7	0	0	25	0	0	0	0	0	0	31 387	3 139
SC341110 Betonggol	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2 349	235
SC341111 Betonggol, rep +målning	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6 218	622
SC341113 Betonggol obehandlad, dammbindning	0	29	0	15	0	0	54	2	0	1	100 681	10 068
SC341121 Klinker (VA), byte	0	0	0	79	0	0	0	0	0	0	78 692	7 869
SC341131 Cementmosaigolv, slipning	3	298	0	0	0	0	0	0	0	0	300 181	30 018
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10 366	1 037
SC341400 Trappor	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	11 500	1 150
SC341420 Stentrappor	0	433	0	0	0	0	0	0	0	0	433 359	43 336
SC343311 Innerdörrar trä, målning+renovering	0	57	0	0	0	0	24	0	0	0	81 107	8 111
SC343921 Dörrstängare, byte	0	139	0	0	0	0	0	0	0	0	139 188	13 919
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	6 898	690
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8 033	803
SC345290 Köksinredning övrigt	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	858	86
SC345910 Rostfri utrustning	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8 464	846
SC346220 Våtrum 3-5 m2	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	7 182	718
SC400000 VA, VVS, Kyl och processmediasystem	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	20 250	2 025
SC462300 Fjärrvärme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	146 056	14 606
SC463312 Cirkulationspump värme, ca 0,5 kW - Byte	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	28 725	2 873
SC463511 Byte expansionskärl, öppet ca 500 l	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	34 406	3 441
SC521000 Belysningsarmaturer	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	85 239	8 524
SC521122 Byte belysningsarmaturer trapphus, per plan	28	871	0	0	0	0	0	0	0	0	898 944	89 894
SC521221 Byte lysrörsarmaturer	0	0	0	0	0	0	86	0	0	0	85 749	8 575
SC521241 Byte LED-armaturer	0	0	0	63	0	0	60	0	0	0	122 931	12 293
SC521242 Byte LED-armaturer med närvarosensor	0	0	0	4	0	0	562	0	0	0	566 485	56 649
SC521261 Exterförbelysning på vägg/tak, byte	0	0	0	0	0	0	155	0	0	0	154 553	15 455

	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC800000 Övriga tekniska installationer	0	0	0	0	0	0	0	0	12	3	14 850	1 485
SD310000 Ytor av sten, tegel, big-plattor, asfalt	0	4	0	0	0	0	26	0	0	0	29 497	2 950
SD311100 Asfallytor	0	0	1 913	0	0	0	0	370	0	0	2 283 660	228 366
SD311111 Asfallyta, lagning ca 5%	0	0	65	0	0	0	0	0	0	0	64 561	6 456
SD311113 Asfallyta, omläggning 100%	0	0	25	0	0	329	557	0	0	0	911 430	91 143
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	4	0	0	0	36	0	0	0	4	44 550	4 455
SD311230 Plattor	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2 025	203
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	31 489	3 149
SD390000 Övriga hårdgjorda ytor	0	40	21	0	0	0	0	0	0	0	60 939	6 094
SD410000 Inrättningar och inpasseringsanordningar	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	8 856	886
SD411100 Staket/stängsel	0	0	0	0	0	0	41	0	0	0	40 500	4 050
SD411112 Målning trästaket	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	14 688	1 469
SD411114 Byte smidesräcke	0	66	0	0	0	0	0	0	0	0	65 704	6 570
SD411115 Målning smidesräcke	0	0	13	0	0	0	0	0	5	0	18 420	1 842
SD411131 Målning skärplank	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	17 763	1 776
SD431111 Byte belysningsstolpe	0	0	0	0	0	0	56	0	0	0	55 775	5 578
SD451111 Byte motorvärmare, enkelt uttag	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8 019	802
SD451112 Byte motorvärmare, dubbelt uttag	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	349 635	34 964
SD471111 Byte bänk	0	14	0	0	0	0	7	0	0	0	21 208	2 121
SD471221 Byte bord	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6 075	608
SD471222 Byte bänkbord	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	26 676	2 668
SD480000 Övrig utrustning i utemiljö	0	0	0	0	0	51	0	0	0	0	50 625	5 063
SD482000 Pisk- och torkställningar	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	30 051	3 005
SD489100 Murar	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2 733	273
SD489110 Stodmurar	0	14	0	0	0	0	7	0	0	0	21 195	2 120
SD489211 Betongtrappor, lagning 10 % av ytan	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2 125	213
SD489212 Betongtrappor, lagning 100 % av ytan	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	816	82
SD489220 Stentrappor	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	7 290	729
SD511000 Lekturstolpe	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	22 018	2 202
SD511112 Byte leksgård	0	41	0	41	0	41	0	41	0	41	204 250	20 425
SD511150 Lekplatsutrustningar	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	75 451	7 545
Summa:	65	4 869	2 463	1 714	37	632	6 172	647	216	1 476	18 290 736	1 829 074