

Brf Lavetten
Org nr 735000-1892

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja service med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning.

Anders Johnsson	Ordförande
Rickard Wallin	Vice ordförande
Malin Nilsson	Sekreterare
Andreas Lindblom Pontén	Ledamot
Anders Högelius	HSB-representant
Emma Andersson	Suppleant

På tur att avgå är Anders Johnsson och Rickard Wallin.

Styrelsen har under året hållit 5 stycken sammanträden samt ett årsmöte.

Revisorer

Revisor har under året varit Andreas Sunesson. Extern revisor är Robin Furuhammar på PwC revisionsbyrå.
Revisorsuppleant är vakant.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2016 skötts av Hyreshuset Fastighetsförvaltning i Växjö AB.
Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Wahlqvists Fastighetsservice AB.

Ersättningar till styrelsen

Ersättning till styrelsen och förtroendevalda revisorer avseende 2016 utgör 24 042 kr (23 751 kr).

Firmatecknare

Firmatecknare år 2016 har, i styrelsen, varit Anders Johnsson, Rickard Wallin, Malin Nilsson samt Andreas Lindblom Pontén, två i förening.

Q

Medlemmar och ägarbyten

Under 2016 har 7 ägarbyten skett. Medlemsantalet var vid årets slut 39 st enl § 4 i föreningens stadgar. Därav utgör bostadsrättshavarna 38 och HSB Sydost 1.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lavetten 9 med ett sammanlagt taxeringsvärde om 16 768 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten omfattar: 38 st lägenheter med en yta om 1.759 m2 och 4 st lokaler med en yta om 105 m2.

Reparationer och underhåll

Övernattningslägenhet ligger som projekt.

Armaturerna i trapphusen har bytts ut och försetts med rörelsevakt för att inte lysa konstant, vilket sparar energi. Det kommer även att bytas i källare och på vinden.

Ny stenläggning på innergården, arbetet fortsätter 2017 med bland annat pergola och nya utemöbler.

Tvättstugan har renoverats.

Projektering på en större hissrenovering har påbörjats.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 217	1 251	1 251	1 248
Resultat efter finansiella poster	tkr	169	105	164	197
Soliditet	%	48	45	43	40

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatskapital</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	65 800	1 046 547	1 528 107	104 501	2 744 955
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			104 501	-104 501	-
Årets resultat				169 162	169 162
Belopp vid årets utgång	<u>65 800</u>	<u>1 046 547</u>	<u>1 632 608</u>	<u>169 162</u>	<u>2 914 117</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 632 608
Årets resultat	169 161
Totalt	1 801 769

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	1 801 769
Totalt	1 801 769

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 217 123	1 251 060
Övriga rörelseintäkter		7 200	7 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 224 323	1 258 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-464 679	-548 049
Övriga externa kostnader	3	-120 727	-121 760
Reparation och underhåll	4	-166 350	-186 915
Personalkostnader	5	-63 217	-58 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 236	-161 386
Summa rörelsekostnader		-973 209	-1 076 582
Rörelseresultat		251 114	181 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 057	-77 439
Summa finansiella poster		-81 953	-77 177
Resultat efter finansiella poster		169 161	104 501
Resultat före skatt		169 161	104 501
Årets resultat		169 161	104 501

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 457 821	4 614 489
Inventarier, verktyg och installationer	7	517	2 085
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 458 338</u>	<u>4 616 574</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 458 838</u>	<u>4 617 074</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 139	13 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 146	55 671
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>63 285</u>	<u>68 949</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 571 963	1 405 201
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 571 963</u>	<u>1 405 201</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 635 248</u>	<u>1 474 150</u>
Summa tillgångar		<u>6 094 086</u>	<u>6 091 224</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital/yttre fond		1 112 348	1 112 347
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 112 348	1 112 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 632 608	1 528 107
Årets resultat		169 161	104 501
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 801 769	1 632 608
Summa eget kapital		2 914 117	2 744 955
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 832 442	2 930 374
Summa långfristiga skulder		2 832 442	2 930 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		97 932	97 932
Leverantörsskulder		11 835	24 954
Fond för inre underhåll		186 498	191 795
Övriga skulder		16 047	15 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 215	85 582
Summa kortfristiga skulder		347 527	415 895
Summa eget kapital och skulder		6 094 086	6 091 224

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier och verktyg	5 år
Installationer	10 år
Byggnader och mark	50 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Vatten och avlopp	99 058	96 048
Fjärrvärme	73 828	145 707
Renhållning	29 084	22 105
Kabel TV	24 018	28 788
Fastighetsskatt	53 864	46 623
Övrigt	14 852	30 635
Fastighetsskötsel	67 030	73 404
Reparation och underhåll	34 663	41 845
Snöskottning	5 644	1 500
Fastighetsförsäkring	29 150	28 625
El	33 488	32 769
	<u>464 679</u>	<u>548 049</u>

Q

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förvaltningsarvode	77 280	77 280
Föreningsavgifter	24 321	23 671
Revisionsarvode	12 500	12 500
Övriga administrationskostnader	3 475	3 475
Övriga kostnader	3 151	4 833
Summa	<u>120 727</u>	<u>121 759</u>

Not 4 Reparation och underhåll

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Reparation och underhåll av styrelserum	-	24 727
Byte av glas och aluminiumprofiler	27 600	162 188
Stensättning	138 750	-
Summa	<u>166 350</u>	<u>186 915</u>

Not 5 Personal

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	47 123	44 151
Sociala kostnader	16 094	14 321
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>63 217</u>	<u>58 472</u>

Q

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 358 390	7 358 390
Utgående anskaffningsvärden	7 358 390	7 358 390
Ingående avskrivningar	-2 743 901	-2 587 233
- Årets avskrivningar	-156 668	-156 668
Utgående avskrivningar	-2 900 569	-2 743 901
Redovisat värde	<u>4 457 821</u>	<u>4 614 489</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	57 174	57 174
Utgående anskaffningsvärden	57 174	57 174
Ingående avskrivningar	-55 089	-50 371
- Årets avskrivningar	-1 568	-4 718
Utgående avskrivningar	-56 657	-55 089
Redovisat värde	<u>517</u>	<u>2 085</u>

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	500	500
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 440 714	2 538 646
Summa	<u>2 440 714</u>	<u>2 538 646</u>

Totala låneskulder uppgår per 2016-12-31 till 2 930 374 kr.

	Ränta	Ingående skuld	Amortering	Utgående Skuld
Swedbank Hypotek	3,280	2 000 000	0	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,982	1 028 306	97 932	930 374

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	5 350 000	5 350 000
	<u>5 350 000</u>	<u>5 350 000</u>

R

Karlskrona 2017 - 05 - 09



Anders Johnsson
Ordförande



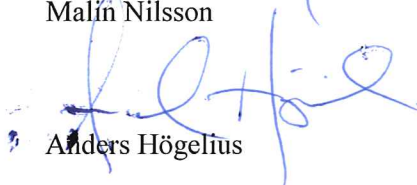
Rickard Wallin



Andreas Lindblom Pontén



Malin Nilsson



Anders Högelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 22.



Robin Furuhammar
Auktoriserad revisor
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers.



Andreas Sunesson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavetten, org.nr 735000-1892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 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 våra 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 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 oss 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 22 maj 2017



Robin Furuhammar
Auktoriserad revisor



Andreas Sunesson
Revisor