

Brf Lavetten
Org nr 735000-1892

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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

Information 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.

Föreningens byggnad/er

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2019 skötts av Hyreshusets Fastighetsförvaltning i Växjö.

Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Wahlqvists Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor

Medlemmar och ägarbyten

Under 2018 har 8 ägarbyten skett. Medlemsantalet var vid årets slut 39 st enl § 4 i föreningens stadgar. Därav utgör bostadsrättshavarna 38 och HSB Sydost 1.

Styrelse, revisorer

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Johnsson	Ledamot	Ordförande
Rickard Wallin	Ledamot	Vice ordförande
Malin Nilsson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Lindbolom Pontén	Ledamot	
Erik Wanzelius	Ledamot	HSB- representant

Jörgen Jonasson

Suppleant

På tur att avgå är Malin Nilsson och Andreas Lindblom Pontén.

Styrelsen har under året hållit 6 stycken sammanträden samt en årsstämma, samt en extra stämma. Dessutom har de olika arbetsgrupperna sammanträtt ett flertal gånger.

Ersättning till styrelsen och förtroendevald revisor avseende 2019 utgör 62 823:- (32 658:-)

Firmatecknare år 2019 har, i styrelsen, varit Anders Johnsson, Rickard Wallin, Malin Nilsson samt Andreas Lindblom Pontén, två i förening.

Revisorer

Revisor under året har varit Andreas Sunesson och Rolf Noresson.

Reparation och underhåll

Arbetet på innergården har fortsatt och under året har rabatten runt platån tagits bort. En ny mur har uppförts, vilket gett mer utrymme för cykelparkering. Arbetet fortsätter under 2020 med att uppföra ett utomhuskök på platån.

Balkongprojektet fortsätter som planerat och balkongerna renoverades sedemera under 2020.

Projektet med den nya Underhållsplanen har fortsatt och beräknas vara klart 2020.

För 2020 planeras två nya projekt, ett mindre som avser införa elektroniska informations- och bokningstavlor och ett större som avser att installera solceller så att föreningen kan producera sin egen elektricitet.

Flerårsjämförelse

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 241	1 145	1 160	1 217	1 251
Resultat efter finansiella poster	-32	23	83	169	105
Soliditet %	26	50	49	48	45
Taxeringsvärde	16 768	16 768	16 768		

Samtliga belopp är i kkr

Eget kapital

	<u>Insatt kapital</u>	<u>Yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	65 800	1 129 566	1 801 770	22 979	3 020 115
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Avsättning till balanserat resultat			22 979	-22 979	-
Avsättning till yttre fond	-	22 979	-22 979		-
Årets resultat				-32 164	-32 164
Belopp vid årets utgång	<u>65 800</u>	<u>1 152 545</u>	<u>1 801 770</u>	<u>-32 164</u>	<u>2 987 951</u>

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-32 164
Balanserad vinst	1 801 769
Yttre fond	1 152 545
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>2 922 150</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras	1 152 545
att i ny räkning överförs	1 769 605
	<u>2 922 150</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 232 285	1 145 841
Övriga intäkter		9 000	4 500
Summa nettoomsättning		1 241 285	1 150 341
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-706 752	-660 839
Övriga externa kostnader	3	-122 158	-118 672
Planerat fastighetsunderhåll	4	-91 306	-38 458
Personalkostnader	5	-116 890	-80 035
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 037 106	-898 004
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-173 878	-168 214
Resultat före finansiella poster		30 301	84 123
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		139	176
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-62 604	-61 320
Summa resultat från finansiella investeringar		-62 465	-61 144
Resultat efter finansiella poster		-32 164	22 979
Årets resultat		-32 164	22 979
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-32 164	22 979
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-22 979
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-32 164	0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7, 8	8 402 109	5 204 814
Inventarier	6	20 000	28 000
		8 422 109	5 232 814
Summa anläggningstillgångar		<u>8 422 109</u>	<u>5 232 814</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		7 224	6 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 803	74 493
		61 027	80 717
<u>Kassa och bank</u>		3 083 594	857 227
Summa omsättningstillgångar		<u>3 144 621</u>	<u>937 944</u>
Summa tillgångar		<u>11 566 730</u>	<u>6 170 758</u>
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		65 800	65 800
Fond för yttre underhåll		1 152 545	1 129 566
		1 218 345	1 195 366
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 801 769	1 801 770
Årets resultat		-32 164	22 979
Summa eget kapital		<u>2 987 950</u>	<u>3 020 115</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 028 646	2 636 578
Summa långfristiga skulder		<u>8 028 646</u>	<u>2 636 578</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	97 932	97 932
Leverantörsskulder		42 578	8 804
Övriga kortfristiga skulder	11	262 015	211 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	147 609	196 226
Summa kortfristiga skulder		<u>550 134</u>	<u>514 065</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 566 730</u>	<u>6 170 758</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Balkonger	50 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Balkongerna kommer att skrivas av när de är fördigställda.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året haft 1 anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vatten och avlopp	108 869	113 896
Fjärrvärme	200 723	236 071
Kabel TV	25 506	25 176
Renhållning	19 502	19 490
Fastighetsskatt	54 280	54 280
Övrigt	54 096	12 784

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	76 648	76 848
Reparation och underhåll	58 627	33 973
Nya vitvaror	34 375	-
Snöskottning	5 701	19 045
Fastighetsförsäkring	26 012	25 100
El	42 413	44 176
Summa	<u>706 752</u>	<u>660 839</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förvaltningsarvode	76 766	77 280
Föreningsavgifter	26 099	26 099
Revisionsarvode	11 875	10 000
Övriga administrationskostnader	3 491	3 434
Övrigakostnader	3 927	1 859
Summa	<u>122 158</u>	<u>118 672</u>

Not 4 Planerat fastighetsunderhåll

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Motionsrum	-	2 695
Styrelserum	495	-
Trädgård	9 762	-
Ovk besiktning	-	35 763
Underhåll lokal, spis,kyl mm	81 049	-
Summa	<u>91 306</u>	<u>38 458</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner och andra ersättningar	152 319	61 154
Sociala kostnader	35 656	18 881

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktivering C-G balkonger	-71 085	-
Summa	<u>116 890</u>	<u>80 035</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>97 174</u>	<u>97 174</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 174	97 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 174	-61 174
Avskrivningar	<u>-8 000</u>	<u>-8 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 174	-69 174
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 000</u>	<u>28 000</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 422 265	7 358 390
Inköp/Aktiveringar	<u>3 363 173</u>	<u>1 063 875</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 785 438	8 422 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 217 451	-3 057 237
Årets avskrivningar	<u>-165 878</u>	<u>-160 214</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 383 329	-3 217 451
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 402 109</u>	<u>5 204 814</u>
Taxeringsvärde	16 768 000	16 768 000

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 165 000	5 350 000
	<u>8 165 000</u>	<u>5 350 000</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	29 216	26 012
Hyreshuset Q1	19 710	19 379
Com hem	4 877	4 874
El	-	24 228
Summa	<u>53 803</u>	<u>74 493</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Amorteringar	Lånebelopp
Swedbank	1,462		1 990 000
Swedbank	1,520		3 500 000
Swedbank	2,59	-	2 000 000
Swedbank	1,698	97 932	636 578
0Totalt		97 932	8 126 578

Den del som förfaller till betalning 5 år efter bokslutsdagen uppgår till 7636,918: - kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fond för inre underhåll	220 412	207 957
Arbetsgivaravgifter	21 209	1 226
Källskatt	19 656	1 920

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Övriga skulder	738	-
Summa	<u>262 015</u>	<u>211 103</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	9 906	3 972
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	88 682	71 289
revisionsarvoden	7 000	7 000
Affärsverken	42 021	38 965
Värme	-	75 000
Summa	<u>147 609</u>	<u>196 226</u>

Karlskrona ____ - ____ - ____

Anders Johnsson
Ordförande

Rickard Wallin
Vice ordförande

Malin Nilsson

Andreas Lindblom Pontén

Erik Wanzelius

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Rolf Noresson
Revisor

Andreas Sunesson
Revisor