

Årsredovisning 2020

BRF LAVETTEN 16

769609-8487



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LAVETTEN 16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-07-31.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har omvandlats till en äkta förening under 2020 via en så kallad 3D bildning och därefter försäljning.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lavetten 16 på adressen Sankt Eriksgatan 22-24 i Stockholm. Föreningen har 5 hyreslägenheter om 355 kvm och 41 bostadsrätter om totalt 2 611 kvm och 1 lokal (Distriktstandvården) på 345 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa via försäkringsförmedlaren Proinova.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johnny Östberg	Ordförande
Oswald Broström	Kassör
Simon McMullen	
Edvin Hadziefendic	
Rickard Jönsson	
Patrik Rudqvist	
Agneta Kjellin	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor Finnhammars

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret har under hösten haft 5 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning - Nabo

Teknisk förvaltning - Nabo

Städning - Maries Städ tom september 2020, därefter Pure Maintenance.

Fastighetsskötsel - P.E.A.D Fastighetsskötsel tom juli 2020, därefter NABO.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta pandemiår har förstås dominerats av arbetet att stycka av lokalerna i markplan (s.k. 3D-bildning) och sedan sälja dessa till extern aktör som en separat 3D-fastighet. En viss oro fanns förstås att den pågående pandemin skulle påverka möjligheten att få ett bra pris. Vi blev dock nöjda med priset vid försäljningen som också godkändes vid extra stämma den 3 juni. Föreningen är alltså nu klassade som en äkta förening med alla fördelar som det innebär. Projektet har varit mycket lyckat och vi har hållit tidsplan med god marginell mycket tack vara kompetent extern hjälp från företaget Svefa och vår interna PL David Regnström. Köparen George Holding AB tog över ansvaret den 1/9 och föreningen firade att vi blivit en äkta förening med en gårdsfest!

Pandemin ledde också till diskussioner med näringsidkare om hyresrabatter och -krediter. I slutändan blev dock det bara en hyreskredit under 3 månader som beviljades och den är nu till fullo återbetalad.

Projektet med renoveringen av föreningslokalen på gården för att kunna sälja den som bostadsrätt har drabbats av ett antal bakslag. Vi har ännu inte fått godkänt från Stadsbyggnadskontoret att klassa lokalen som en lägenhet. Under hösten har vi bytt projektledare och har nu goda förhoppningar om att komma i mål under våren 2021. När väl den är såld kommer föreningen vara i det närmaste skuldfri.

Övriga viktiga händelser under 2020

- En lite större vattenskada under sommaren som drabbade en lägenhet på våning 1, i 22:an kostade föreningen ca 100.000 kr.
- En ny och striktare policy för andrahandsuthyrning har beslutats av styrelsen med syftet att få så många som möjligt som bor i vår förening att också äga sin lägenhet. Det är också en delförklaring till att vi fått fyra försäljningar under hösten efter flera års mindre omsättning.
- Vi har med hjälp av NABO tagit fram en ny underhållsplan (2020-2069) som vi skall besluta och finjustera varje år.
- Då styrelsen inte var nöjda med kvalitén på städning i huset har vi gjort en ny upphandling och bytt leverantör till Pure Maintenance. Hittills är vi mycket nöjda med det nya städbolaget.

- Styrelsen har inte heller nöjda vår fastighetsförvaltare, varken med kvalitén, tillgängligheten eller faktureringen. Efter upphandling så har vi bytt till NABO som har inneburit förbättringar inom alla områden till ett lägre pris.
- Av olika skäl har vår grannförening (Lavetten 17) som har ett servitut för användning av tvättstugan, inte betalat något för sin användning under ett antal år. Vi har efter förhandlingar löst både det historiska med en engångsbetalning och en årlig fakturering som kommer att räknas upp med KPI.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 213	5 267	4 915	4900
Resultat efter fin. poster	9 650	879	-135	-208
Soliditet, %	92	63	62	56,7
Yttre fond	2 584	2 584	3 576	3 224
Taxeringsvärde	153 200	153 200	111 600	117 400
Bostadsyta, kvm	2 967	2 967	2 967	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	252	252	246	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 471	13 001	14 250	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	0,93	1,59	-
Belåningsgrad, %	8,28	34,65	38,13	42,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	54 413	-	-	54 413
Upplåtelseavgifter	28 615	-	-	28 615
Fond, yttre underhåll	2 584	-	0	2 584
Balanserat resultat	-12 343	879	0	-11 465
Årets resultat	879	-879	9 650	9 650
Eget kapital	74 147	0	9 650	83 797

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 465
Årets resultat	9 650
Totalt	-1 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	460
Balanseras i ny räkning	-2 275
	-1 815

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 213	5 267
Övriga rörelseintäkter		212	1 013
Summa rörelseintäkter		4 425	6 280
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 185	-4 235
Övrig rörelsekostnad		-3 204	0
Övriga externa kostnader	8	-1 387	-206
Personalkostnader	9	-163	-131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445	-457
Summa rörelsekostnader		-7 384	-5 029
RÖRELSERESULTAT		-2 959	1 251
FINANSIELLA POSTER			
Vinst avyttring koncernföretag		13 454	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-150	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-695	-376
Summa finansiella poster		12 608	-372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 650	879
ÅRETS RESULTAT		9 650	879

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	88 561	111 332
Summa materiella anläggningstillgångar		88 561	111 332
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 561	111 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	25
Övriga fordringar	12	3 347	444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73	803
Summa kortfristiga fordringar		3 448	1 271
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 834
Summa kassa och bank		0	1 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 448	3 105
SUMMA TILLGÅNGAR		92 009	114 437

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 028	83 028
Fond för yttre underhåll		2 584	2 584
Summa bundet eget kapital		85 612	85 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 465	-12 343
Årets resultat		9 650	879
Summa fritt eget kapital		-1 815	-11 465
SUMMA EGET KAPITAL		83 797	74 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	37 255
Summa långfristiga skulder		0	37 255
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 331	1 320
Leverantörsskulder		252	585
Övriga kortfristiga skulder		52	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	577	700
Summa kortfristiga skulder		8 212	3 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 009	114 437

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lavetten 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	498	492
Hysesintäkter, lokaler	2 923	3 656
Hysesintäkter, p-platser	275	278
Intäktsreduktion	-141	-18
Årsavgifter, bostäder	658	658
Övriga intäkter	212	1 213
Summa	4 425	6 280

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	53	90
Fastighetsskötsel	376	196
Snöskottning	6	5
Städning	83	39
Trädgårdsarbete	12	27
Övrigt	13	0
Summa	543	358

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	493	1 329
Summa	493	1 329

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Byte av luftfilter etc ventilationssystem	8	38
OVK åtgärder	-30	482
3D bildning	23	96
Ombyggnation av föreningslokal	0	608
Summa	0	1 224

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	315	351
Sophämtning	57	53
Uppvärmning	225	276
Vatten	117	86
Summa	714	766

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	6	5
Fastighetsförsäkringar	53	45
Fastighetsskatt	312	465
Kabel-TV	12	11
Självrisker	0	9
Övrigt	51	23
Summa	435	559

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Avg juridiska åtgärder	40	4
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	39	62
Kostnader i samband med 3D ombildning	1 194	8
Revisionsarvoden	62	31
Övriga arvoden	0	40
Övriga förvaltningskostnader	52	61
Summa	1 387	206

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	25	0
Sociala avgifter	38	29
Styrelsearvoden	100	100
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	163	131

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	421	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274	376
Summa	695	376

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	115 519	114 619
Årets avyttring/inköp	-23 500	900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 019	115 519
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 187	-3 730
Avyttring	1 175	-
Årets avskrivning	-445	-457
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 457	-4 187
Utgående restvärde enligt plan	88 561	111 332
I utgående restvärde ingår mark med	47 549	47 549
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 600	57 600
Taxeringsvärde mark	95 600	95 600
Summa	153 200	153 200
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Deklarerad skatt	440	442
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	2 905	0
Summa	3 347	444
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	19	19
Förvaltning	20	10
Kabel-TV	2	3
Räntor	2	27
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	743
Summa	73	803

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	0,92 %		6 770
Stadshypotek	2022-07-30	1,14 %		6 270
Stadshypotek	2021-09-01	0,97 %	7 331	7 406
Stadshypotek	2020-01-30	1,09 %		2 609
Stadshypotek	2023-09-01	1,17 %		7 031
Stadshypotek	2020-10-30	0,62 %		8 489
Summa			7 331	38 575

Varav kortfristig del

7 331

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	38	34
Förutbetalda avgifter/hyror	210	428
Löner	100	100
Sociala avgifter	31	31
Städning	3	0
Upplupet	141	0
Uppvärmning	27	32
Utgiftsräntor	0	50
Vatten	21	20
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
Summa	577	700

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Johnny Östberg
Ordförande

Oswald Broström
Kassör

Patrik Rudqvist

Rickard Jönsson

Simon McMullen

Edvin Hadziefendic
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Oswald T Samelius Broström

Styrelseledamot

Serienummer: 19930928xxxx

IP: 62.127.xxx.xxx

2021-05-07 12:41:49Z



SIMON MC MULLEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19900623xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-07 12:59:55Z



PATRIK RUDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19830509xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-07 13:23:16Z



EDVIN HADZIEFENDIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19820810xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-05-07 13:52:00Z



RICKARD JÖNSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19790506xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-05-07 17:28:57Z



Rolf Johnny Gunnar Östberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19550430xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-07 18:06:59Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-07 18:09:20Z



Penneo dokumentnyckel: BBNNF-VZDH3-ZG37M-T3ZYU-VU3VA-J1DQM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>