



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lavetten 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAVETTEN 15	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 946 kvm och 6 lokaler om 784 kvm. Byggnadernas totalyta är 3730 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Martin Malmgren	Ordförande
Daniel Karl Georg Paska	Styrelseledamot
Espen Börde	Styrelseledamot
Jonas Mejer	Styrelseledamot
Vincent Virf	Styrelseledamot
Bo Anders Westerlund	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Nordin
Eva Widman
Karin Isaksson

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Anna Helena Lemmel Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av trapphus och entré.
Fortsatt utbyte av kompaktlysrör till LED där dessa förekommer
Reparation av avloppsrör mot gatan för att förhindra råttor från att komma in.
Installation av råttgiljotin i Turkiska turist och kulturkontoret
Laga fuktskada och reparera ventilationsutrustning hos Vitruvius som orsakat av frusen vattenledning.
Renovering av restaurangernas soprum
- 2023** ● Byte av kompaktlysrör till LED där dessa förekommer.
Upprustning av dörrstängarmekanism
Förbättrad el-backup för dörrmekanism samt extra jordfelsbrytare för gårdsbelysning.
Ommålning och slutbesiktning av fönsterbräddor mot gatan - garantiåtgärd.
Målning sophusets tak samt en balkong där räcken rostade.
Byte av sönderrostat avloppsrör i taket i Kafé Kanels fettavskiljarrum samt sanering.
"Köks"-dörr inkl. fönster i Kafé Kanels lokal åtgärdade. Karm satt lös mot vägg.
Åtgärder och slutbesiktning efter OVK i lägenheterna C1102 och B1402.
- 2022-2023** ● Bytt belysning i källare - Till energisnåla lampor
- 2022** ● Byte mangel
Slängt ut sopkarusell till förmån för kärl
Renoverat planteringar gården
Slamsugit dagvattenbrunnar
Bytt ventilation tvättstugan
Rengjort ventilationskanaler
Bytt dörrstängare entrén gården
- 2021** ● Avslutat byte av köksstammar - uppgång A och B
Förstärkt brytskydd på entrédörrar och gårdsdörrar
- 2020** ● Markerat utrymningsvägar i källaren - Del av brandskyddsarbetet

- 2019-2020** ● Renovering lokaler Kronobergsgatan 3
Renovering lokaler Kronobergsgatan 1
- 2019** ● Fönsterbleck mot gator målas
Byte av liggande stammar i källarplan
Renovering av dörr uppg C
Renovering gamla UC - Ev evakueringsbadrum
Byte 3 fönster mot gården - Roppongi och vagnsförråd
- 2018-2019** ● Installation nytt låssystem - För att hindra obehöriga att komma in
- 2017** ● Byte av elcentral - Byte av elcentral i hela förskolan Sputnik
Fastighetens Grund lagad - Murare har lagat hål och sättningar mot råttinträngning
Beskrining av träd - Beskrining av trädgårdens träd
Dagvattenbrunnar slamsugits
Uppgradering av hiss säkerhet - Nya säkerhetsregler vi blev tvungna att uppgradera oss för
Radonmätning - genomförd
OVK Besiktning - Föreningen OVK godkänd ny mätning 2022
- 2016-2017** ● Taksäkerhet - Montering av takstege för förbindelse mellan uppgång C och D - krav från sotare även övrigt tak monterat tak säkerhetssystem.
Fönster, plan 4 - Nya ljudisolerade underhållsfria fönster installerade 4 tr. C+D uppgången
Trädgårdsplantering - Efter trädgårdsgruppens plan
- 2016** ● Provtagning gårdens asfaltsbeläggning - Säkerhetsåtgärd
Bredbandsbolaget - 100 Mbit, fast tele Mini utan kostnad för medlemmarna
Ventilation, förskolor - Isolering av ventilation
Undercentral - Steg 1 för kostnadseffektiv hantering: Omdragning av kallvattnet till restaurangerna. Nya vattenmätare.
- 2015-2017** ● Ny markis över gårdens grillplats - Ny markis installerad 2017
- 2015** ● Två nya medlemsförråd i A-källaren - Utanför det stora källarförrådet
Rasförhindrande mur uppbyggd vid sandåda - Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Ny entrédörr lokal Kafé Kanel - Dörr i ek
Vattenreningsanläggning för vedeldad ugn installerad. - Inne i Kafé Kanels lokal
Duschanläggning för medlemmar i A-källaren - Användes vid badrumsrenoveringar
Elsystem i källarområdena A och C samt källargångarna - El med rörelsedetektorer
Nyinstallerade spindelskydd vid samtliga gårdsavlopp - Säkerhetsåtgärd mot översvämning
Inköp av bord och stolar för mötestillfällen samt utlåning till medlemmar - Trivselåtgärd
Nya potkodsosor till entré, gårds och D-uppgång - Slitage/projekt uppstartat Jan-18 med utbyte av samtliga ytterlås till alla enheterna
Automatisk dörröppning installerad vid entré, gård, C och D-uppgångarna - Underlättar inpassering/ Ny dörröppnare beställd Jan-18 märke Tormax lika som övriga till D uppgången
Ljudabsorberande tak monterat av förskolan Gorilla - Krav av Miljö och Hälsa
Delvis rörstambyte i Kafé Kanels tak. - I samband med vattenskada
- 2014** ● Nytt värmepaket i torkskåp - Nytt tokskåp

- 2014** ● 2 nya tvättmaskiner - Miele nya maskiner
Torktumlare - 2 stycken nya torktumlare
- 2013** ● Reparation fasad på gård - Borttag rostig plåt och putsning/målning
Renovering tvättstuga
Interiör trapphus m.m. - Lagning småskador, målning m.m.
Exteriör rep av fasad, plåtbleck och entré
Delvis reparation ytskick gård - Pga mindre läckage vid brunn
Reparation fasad på gård - Fasad mot grannhus
- 2012-2013** ● Hissar i samtl uppgångar - Nya motorer, korgar och dörrar
- 2012** ● Nytt yttertak hela fastigheten - I samband med inredning vindar till lgh
Källarförrådsutrymmen - Flytt av alla vindsförråd till källarförråd
Värmekabel tak, hängrännor, stuprör
- 2008** ● Ny mangel tvättstuga
Putsning mur på gården - Mur mot Kronobergsgatan 5
Ny entrédörr Kronobergsgatan 1 - Fritidshem SPUTNIK
- 2007** ● 3 nya fönster Roppongi - Offert intagen beräknad installation sommaren 2018
- 2005-2006** ● Renovering fönster - 2 s t lägenheter i C + D uppgång 4 tr erhållit nya ljudisolerade underhållsfria fönster
- 2005** ● Omputsning av fasad - Renovering och omfärgning
- 2002-2007** ● Nya balkonger - 24 av 37 lgh 2 st tillkommit 2017
- 1977-1980** ● Rörstambyte - Rörstambyte källare Juni 2018
Elstambyte - Ca

Planerade underhåll

- 2025** ● Reparera löst sittande fönster mot gatan hos Kafé Kanel.
Spolning avloppsstammar
Bättra på puts på fasaden där så behövs
Byte av läckande fönster i uppgång C
- 2025-2026** ● Nya källardörrar och ny dörr barnvagnsrum (totalt 5 dörrar).
- 2026** ● Ytbehandling, entrédörrar
Torktumlare, byte
- 2027** ● Byte avloppsstammar, badrum
- 2028** ● Tvättmaskiner, byte

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
Elnät	Fortum
Fastighetsförsäkring i Folksam via Bostadsrätterna	Söderberg och Partners
Fastighetsförvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Glas/plast/metall/kartong/tidnings-insamling	Remondis Sweden AB
Hiss-service	S:t Eriks hiss
Jouranmälan	Securitas AB
Kabel-TV	Tele2
Medlems och serviceavtal	Stockholms fastighetsägarförening
Städning	Strelac AB
Underhåll och tvätt av mattor	Stockholms entrémattor
Vatten och hämtning hushålls- och matsopor	Stockholm Vatten
Renovering av entré och trapphus	Andrés måleri AB
Renovering av restaurangernas soprum	H-Bygg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, samtliga lokaler är uthyrda. Under 2024 har en större renovering av fastighetens entré samt trapphus genomförts samt även en renovering av restaurangernas soprum i gårdshuset.

Renoveringen av entré och trapphus innebar en total kostnad av 5 443 KSEK som lagts på balansräkningen och alltså inte direkt påverkat årets resultat. Investeringen är nu aktiverad och kostnaden skrivs av med 3,2 % per år, dvs. en total avskrivningstid om 32 år. Totalt tog föreningen lån för denna renoveringen om totalt 4 800 KSEK. Total lånesumma för föreningen är per 31/12 2024 7 500 KSEK. Amorteringar påbörjas under 2025.

Renoveringen av restaurangernas soprum innebar en total kostnad om 60 KSEK, vilken togs direkt i resultatet för året.

Resultatet för året är positivt, 57 287 konor. Det har påverkats av ovanligt stora utgifter för reparationer och underhåll, vilka överstigit de budgeterade siffrorna. De större utgifterna avser förebyggande råttbekämpning, vattenskada och reparation av ventilationsanläggning hos Vitruvius samt frekventa driftsavbrott i våra hissar. Vi har även haft ökning avseende de löpande utgifterna för bl.a. vatten (+20%), värme (+18,5%), försäkring (+9%) etc. som en konsekvens av den inflation som förevarit. Värme och vatten är våra största löpande utgifter. Värmekostnaden under 2024 påverkades också till del av renoveringsarbetet i entré och trapphus då dörrarna stod öppna mer än brukligt under denna period (renoveringen skedde främst under Q1 2024).

Föreningens likviditet är god och innebär att vi under 2025 har utrymme att, baserat på den upprättade budgeten, amortera på våra lån. En första amortering om 300 KSEK gjordes under februari 2025.

Förändringar i avtal

Förnyelse elavtal med Fortum i september 2024. 1 år med fast avgift 76,27 öre/kwh.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 746 871	3 680 242	3 338 106	3 185 274
Resultat efter fin. poster	57 287	31 132	8 113	335 749
Soliditet (%)	83	91	89	89
Yttre fond	2 100 868	1 374 855	1 420 347	1 148 393
Taxeringsvärde	183 000 000	183 000 000	183 000 000	163 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	341	343	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	26,7	27,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 546	916	1 426	1 527
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 011	724	1 126	1 206
Sparande per kvm totalyta, kr	250	251	279	268
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	159	140	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	106	80	65	65
Energikostnad per kvm totalyta, kr	309	261	228	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,64	5,38	-	-
Räntekänslighet (%)	7,47	2,68	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	36 008 207	-	-	36 008 207
Upplåtelseavgifter	12 796 074	-	-	12 796 074
Fond, yttre underhåll	1 374 855	-218 675	944 688	2 100 868
Balanserat resultat	-9 459 538	249 807	-944 688	-10 154 419
Årets resultat	31 132	-31 132	57 287	57 287
Eget kapital	40 750 730	0	57 287	40 808 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 209 731
Årets resultat	57 287
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-944 688
Totalt	-10 097 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	60 125
Balanseras i ny räkning	-10 037 007

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 746 871	3 680 242
Övriga rörelseintäkter	3	15 310	13 109
Summa rörelseintäkter		3 762 181	3 693 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 385 327	-2 539 659
Övriga externa kostnader	9	-206 497	-181 064
Personalkostnader	10	-70 442	-68 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 996	-704 940
Summa rörelsekostnader		-3 425 261	-3 494 635
RÖRELSERESULTAT		336 920	198 716
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 261	18 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-287 894	-185 623
Summa finansiella poster		-279 633	-167 585
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 287	31 132
ÅRETS RESULTAT		57 287	31 132

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	47 749 816	43 063 698
Pågående projekt	14	0	558 396
Maskiner och inventarier	13	19 179	25 575
Summa materiella anläggningstillgångar		47 768 995	43 647 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 771 795	43 650 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		241 268	157 351
Övriga fordringar	16	1 199 470	1 049 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	90 202	93 237
Summa kortfristiga fordringar		1 530 940	1 299 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 530 940	1 299 740
SUMMA TILLGÅNGAR		49 302 736	44 950 210

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 804 281	48 804 281
Fond för yttre underhåll		2 100 868	1 374 855
Summa bundet eget kapital		50 905 149	50 179 136
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 154 419	-9 459 538
Årets resultat		57 287	31 132
Summa ansamlad förlust		-10 097 132	-9 428 406
SUMMA EGET KAPITAL		40 808 017	40 750 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 700 000	0
Summa långfristiga skulder		2 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	867 848	793 486
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 800 000	2 700 000
Leverantörsskulder		119 854	699 889
Övriga kortfristiga skulder		0	605
Skatteskulder		7 017	5 500
Summa kortfristiga skulder		5 794 719	4 199 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 302 736	44 950 210

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 920	198 716
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	762 996	704 940
	1 099 916	903 656
Erhållen ränta	8 261	18 038
Erlagd ränta	-258 821	-186 095
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	849 356	735 600
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 265	173 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-533 834	642 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 257	1 551 297
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 884 322	-558 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 884 322	-558 396
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 800 000	0
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 800 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	149 935	-507 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 046 717	1 553 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 196 652	1 046 717

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lavetten 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,1 - 5 %
Maskiner	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	864 012	864 012
Hysesintäkter lokaler	2 585 228	2 470 900
Hysesintäkter förråd	10 350	6 000
Deb. fastighets skatt	138 384	137 796
Hyses- och avgifts rabatt	-1 613	0
Vatten	139 500	145 200
Fakturerade kostnader	0	27 420
Dröjsmålsränta	710	2 670
Pantsättningsavgift	2 865	4 725
Överlåtelseavgift	5 732	6 565
Administrativ avgift	1 700	0
Vidarefakturerade kostnader	0	14 954
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 746 871	3 680 242

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	3 510	0
Övriga intäkter	0	2 029
Återbäring försäkringsbolag	11 800	11 080
Summa	15 310	13 109

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 617	63 841
Fastighetsskötsel utöver avtal	59 118	109 182
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 901
Städning enligt avtal	58 789	64 361
Städning utöver avtal	28 633	42 389
Sotning	0	4 020
Hissbesiktning	5 950	5 516
Brandskydd	5 755	0
Gårdkostnader	5 950	18 080
Snöröjning/sandning	18 224	18 017
Serviceavtal	8 559	14 779
Mattvätt/Hyrmattor	18 361	20 916
Förbrukningsmaterial	13 994	1 320
Summa	262 950	379 321

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 249	20 563
Trapphus/port/entr	0	27 504
Sophantering/återvinning	2 519	0
Dörrar och lås/porttele	12 710	24 014
VVS	36 551	0
Värmeanläggning/undercentral	2 472	9 459
Ventilation	40 000	5 208
Elinstallationer	13 563	203 012
Hissar	95 062	45 070
Tak	0	50 512
Balkonger/altaner	0	15 820
Vattenskada	51 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	35 787	0
Summa	294 726	401 162

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	134 318
Dörrar och lås	0	14 509
Gemensamma utrymmen	60 125	0
Ventilation	0	69 848
Summa	60 125	218 675

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	89 167	83 736
Uppvärmning	668 727	591 364
Vatten	396 461	300 048
Sophämtning/renhållning	79 945	70 836
Grovsopor	3 750	4 288
Summa	1 238 050	1 050 272

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	139 059	125 481
Skadedjursförsäkring	26 134	0
Kabel-TV	5 730	7 367
Bredband	58 243	58 588
Fastighetsskatt	300 310	298 793
Summa	529 476	490 229

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	2 843
Tele- och datakommunikation	2 694	2 318
Inkassokostnader	1 375	0
Revisionsarvoden extern revisor	45 687	37 438
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	9 354	9 859
Föreningskostnader	6 629	4 273
Förvaltningsarvode enl avtal	73 903	70 926
Överlåtelsekostnad	8 024	9 190
Pantsättningskostnad	5 160	6 304
Administration	8 294	7 074
Konsultkostnader	37 419	19 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 610
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	206 497	181 064

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	13 142	16 471
Summa	70 442	68 971

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	287 894	185 483
Dröjsmålsränta	0	67
Övriga finansiella kostnader	0	73
Summa	287 894	185 623

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 920 423	51 920 423
Omklassificering	558 396	0
Årets inköp	4 884 322	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 363 141	51 920 423
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 856 725	-8 158 181
Årets avskrivning	-756 600	-698 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 613 325	-8 856 725
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 749 816	43 063 698
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 189 965</i>	<i>15 189 965</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 800 000	81 800 000
Taxeringsvärde mark	101 200 000	101 200 000
Summa	183 000 000	183 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 971	31 971
Utgående anskaffningsvärde	31 971	31 971
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 396	0
Avskrivningar	-6 396	-6 396
Utgående avskrivning	-12 792	-6 396
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 179	25 575

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	558 396	0
Anskaffningar under året	0	558 396
Färdigställt under året	-558 396	0
Vid årets slut	0	558 396

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 818	2 435
Transaktionskonto	281 774	491 080
Borgo räntekonto	914 878	555 637
Summa	1 199 470	1 049 152

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 593	0
Förutbet fast skötsel	13 287	0
Förutbet försäkr premier	47 665	43 731
Förutbet kabel-TV	1 920	0
Förutbet bredband	7 737	13 206
Upplupna intäkter	0	36 300
Summa	90 202	93 237

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	2,88 %	2 700 000	2 700 000
Handelsbanken	2025-02-17	3,64 %	2 500 000	
Handelsbanken	2025-01-10	3,89 %	2 300 000	
Summa			7 500 000	2 700 000
Varav kortfristig del			4 800 000	2 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	209	2 643
Uppl kostnad Städning entrepr	6 550	6 327
Uppl kostn el	7 921	6 982
Uppl kostnad Värme	84 438	90 260
Uppl kostn räntor	31 905	2 832
Uppl kostn vatten	64 812	50 167
Uppl kostnad Sophämtning	13 977	12 317
Uppl kostnad arvoden	48 297	48 297
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 175	15 175
Förutbet hyror/avgifter	594 564	558 486
Summa	867 848	793 486

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 558 000	12 558 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för medlemmarna i föreningen höjs per 1/1 2025 med 20% för att kompensera för kostnadsökningar orsakade av inflationen samt för att skapa ökat utrymme för amorteringar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Karl Georg Paska
Styrelseledamot

Espen Börde
Styrelseledamot

Johan Martin Malmgren
Ordförande

Jonas Mejer
Styrelseledamot

Vincent Virf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Helena Lemmel
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten 15

Org.nr 769602-9276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten 15 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 15 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisorssed i Sverige och 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt 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.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor