



Årsredovisning 2023



Brf Lavetten Örnen

Org nr 769616-5856

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 144 st till en yta av 11 575,4 kvm. Antal hyresrätter uppgår till 11 st om en yta av 857,6 kvm. 2 lokaler finns för uthyrning till föreningens medlemmar och 3 disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 232 060 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 440 000 kr och markvärde 89 620 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 464 120 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Conny Haraldsson	ordförande
	Claes Carrander	
	Tara Eriksson	
	Johan Jacobsson	
	Kenan Jusupovic	
	Shumi Khan	
	Edvin Selimovic	
Suppleanter	Christer Sundström	
	Biljana Siljegovic	

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

BoRevision AB
Erik Davidsson

Valberedning

Pernilla Selimovic sammankallande
Britt-Marie Barkeskog

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan har gått igenom och uppdaterats.

Beslut har fattats om att höja avgiften med 4 % från mars 2024.

Vi har haft tre vattenskador varav en hamnade under föreningens ansvar.

Till följd av en av vattenskadorna har en av stammarna i hus 44 bytts.

Byte av leverantör för service/underhåll av tvättstugor (maskiner).

Tvättstugorna har ljudisolerats då boende störs av ljud och ventilation har installerats i garaget (Ryttmästarvägen). Dessa två åtgärder beslutades under 2023, men påbörjades först under början av 2024.

Sedan har vi haft städdagar och glöggmingel för att fira att föreningens byggnader är 40 år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 208 (209) medlemmar. Under året har 10 (18) överlåtelser skett till ett snittpris om 35 685 kr (37 088) per kvadratmeter.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 134	9 481	9 393	9 372	9 313
Resultat efter finansiella poster	-1 932	-2 566	-1 429	870	389
Soliditet (%)	68,0	66,5	65,8	65,5	65,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	728	673	654	644	642
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 627	5 135	5 167	5 199	5 226
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 045	5 600	5 634	5 669	5 699
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	168	182	241	198
Räntekänslighet (%)	6,9	8,3	8,6	8,8	8,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	256	208	173	214
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,4	81,3	80,1	79,3	79,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på att beror på att intäkterna inte är tillräckliga för att täcka framtida underhåll (avskrivningarna). Under det gångna året har läget förvärrats av en kombination av ökade räntekostnader, ökade driftskostnader (som visserligen delvis kompenseras av lägre elpriser) och kostnader för de skadeärenden som föreningen drabbats av.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att höja årsavgifterna med 4% från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 315 236	20 138 196	4 954 000	-19 361 782	-2 566 005	131 479 645
Disposition av föregående års resultat:			-242 823	-2 323 182	2 566 005	0
Årets resultat					-1 944 933	-1 944 933
Belopp vid årets utgång	128 315 236	20 138 196	4 711 177	-21 684 964	-1 944 933	129 534 712

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 684 964
årets förlust	-1 944 933
	-23 629 897

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 450 000
i ny räkning överföres	-25 079 897
	-23 629 897

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		8 071 775	7 426 268
Hysesintäkter	2	2 062 129	2 055 211
Övriga rörelseintäkter	3	262 934	96 258
Summa nettoomsättning		10 396 838	9 577 737
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-2 006 539	-893 247
Periodiskt underhåll		-141 001	-1 692 823
Driftskostnader	4	-4 683 890	-4 810 454
Administrationskostnader	5	-914 278	-520 332
Styrelsearvoden med tillhörande kostnader		-407 878	-260 413
Fastighetsskatt/avgift		-279 855	-243 085
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 433 441	-8 420 354
Avskrivning byggnad		-2 498 884	-2 498 884
Avskrivningar övrigt		-499 035	-499 036
Summa avskrivningar		-2 997 919	-2 997 920
Resultat före finansiella poster		-1 034 522	-1 840 537
Ränteintäkter		191 192	71 009
Räntekostnader på fastighetslån		-1 101 577	-796 477
Övriga räntekostnader		-26	0
Summa kapitalnetto		-910 411	-725 468
Resultat efter finansiella poster		-1 944 933	-2 566 005
Årets resultat		-1 944 933	-2 566 005

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	137 330 284	140 253 029
Mark		43 529 533	43 529 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	159 093	234 267
Summa materiella anläggningstillgångar		181 018 910	184 016 829
Summa anläggningstillgångar		181 018 910	184 016 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 062	27 916
Skattekonto		304 385	125 709
Övriga fordringar	8	10 541	9 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	333 291	415 358
Avräkningskonto förvaltare		2 318 430	759 406
Summa kortfristiga fordringar		3 012 709	1 337 495
<i>Kassa och bank</i>		6 462 051	12 252 526
Summa omsättningstillgångar		9 474 760	13 590 021
SUMMA TILLGÅNGAR		190 493 670	197 606 850

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		148 453 432	148 453 432
Fond för yttre underhåll		4 711 177	4 954 000
Summa bundet eget kapital		153 164 609	153 407 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 684 964	-19 361 782
Årets resultat		-1 944 933	-2 566 005
Summa fritt eget kapital		-23 629 897	-21 927 787
Summa eget kapital		129 534 712	131 479 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	45 584 390	64 416 087
Summa långfristiga skulder		45 584 390	64 416 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 811 697	400 000
Leverantörsskulder		822 561	339 742
Skatteskulder		19 318	1 265
Övriga skulder		232 164	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 488 828	970 111
Summa kortfristiga skulder		15 374 568	1 711 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 493 670	197 606 850

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 944 933	-2 566 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 997 919	2 997 920
Förändring skatteskuld/fordran		18 053	-22 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 071 039	409 100
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-116 189	-23 077
Förändring av kortfristiga skulder		1 233 700	-379 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 188 550	6 107
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	5 450 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-6 420 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 420 000	5 050 000
Årets kassaflöde		-4 231 450	5 056 107
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		13 011 932	7 955 825
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 780 482	13 011 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	100 år
Innerväggar	100 år
Värme sanitet	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissrenovering	30 år
Inre underhåll	100 år
Trapphusrenovering	30 år
Resterande	20 år
Maskiner och tekniska anläggningar	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, bostäder	1 173 047	1 152 020
Hyresintäkter, p-plats	110 343	150 401
Hyresintäkter, garage	420 179	393 030
Kabel-TV	214 560	215 280
Bredband	144 000	144 480
	2 062 129	2 055 211

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elavgifter	1 074	0
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	54 706	53 100
Avgift andrahandsupplåtelse	18 818	23 660
Övriga intäkter	21 061	19 500
Elprisstöd	167 276	0
	262 935	96 260

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	191 146
Trädgårdsskötsel	140 813	111 001
Kostnader i samband med städdagar	4 474	4 165
Städkostnader	202 949	176 262
Hyra av entrémattor	30 401	21 600
Snöröjning/sandning	293 876	189 876
Systematiskt brandskyddsarbete	11 891	10 146
Hisskostnader	19 031	18 996
Portar	8 634	8 417
Besiktningkostnader	24 551	43 750
Bevakningskostnader	23 685	18 368
Gemensamhetsanläggning	346 629	399 804
El	588 095	938 453
Värme	1 580 124	1 373 656
Vatten och avlopp	634 583	551 934
Avfallshantering	97 101	88 348
Försäkringskostnader	247 917	229 022
Kabel-tv	251 448	231 456
Bredband	148 941	148 800
Förbrukningsinventarier	4 249	42 956
Förbrukningsmaterial	20 789	7 687
Övriga driftkostnader	3 710	4 609
	4 683 891	4 810 452

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Telefoni	3 015	3 600
Hemsida	4 556	7 751
Porto	14 528	13 896
Föreningsgemensamma kostnader	6 519	1 916
Revisionsarvode	39 750	33 625
Ekonomisk förvaltning	226 614	210 693
Teknisk förvaltning	466 248	81 919
Teknisk förvaltning extradebiteringar	81 178	0
Bankkostnader	4 806	5 570
Konsultarvoden	0	80 000
Försäljningsomkostnader	0	28 290
Juridisk konsultation	6 250	10 288
Underhållsplan	21 056	19 840
Medlems-/föreningsavgifter	9 280	9 140
Övriga poster	30 478	13 805

914 278 **520 333**

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Ingående avskrivningar	-21 034 643	-18 111 897
Årets avskrivningar	-2 922 745	-2 922 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 957 388	-21 034 643
Utgående redovisat värde	137 330 284	140 253 029
Taxeringsvärden byggnader	142 440 000	142 440 000
Taxeringsvärden mark	89 620 000	89 620 000
	232 060 000	232 060 000

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad 2021 i samband med övergång till K3. Tillfört 2021 trapphusrenovering 6,8 mkr och hissrenovering 5,8 mkr.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ingående avskrivningar	-893 325	-818 151
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-968 499	-893 325
Utgående redovisat värde	159 093	234 267

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Att vidarefakturera medlem	10 541	9 106
	10 541	9 106

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	90 801	78 958
Serviceavtal hiss	1 073	961
Larmmottagning hiss	65 207	0
Serviceavtal port	38 139	0
Kabel-TV	62 113	62 825
Störningsjour grundavtal	10 945	24 800
Samfällighetsavgift sopsug	0	60 275
Skadedjursförsäkring	36 703	10 626
Samfällighetsavgift sopsug	0	108 321
Serviceavtal brandskydd	2 686	0
Städning	16 344	34 498
Medlemsskap	9 280	1 335
Övrigt	0	32 759
	333 291	415 358

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	21 250 000	21 450 000
Handelsbanken	4,10	2027-12-30	9 980 000	16 000 000
Handelsbanken	1,03	2024-06-01	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	14 914 390	15 114 390
			58 396 087	64 816 087

Kortfristig del av långfristig skuld	-560 000	-400 000
--------------------------------------	----------	----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 560 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 251 697 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 197	0
Upplupna styrelsearvoden	210 000	117 672
Beräknade upplupna sociala avgifter	65 982	37 000
Beräknat arvode för revision	37 000	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	815 680	431 479
Fastighetsel	58 937	132 897
Fjärrvärme	229 171	206 063
Snöröjning	3 861	12 500
	1 488 828	970 111

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvättstugorna har ljudisolerats.

Ventilation har installerats i garaget på Ryttnästarvägen.

Avgifterna höjdes med 4 % från 2024-03-01.

Beslut har fattats om att hyrorna höjs med 4.9 % från 1 februari (beslutet hade, när årsredovisningen skrevs, ännu inte trätt i kraft och kan komma att ändras).

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Conny Haraldsson
Ordförande

Claes Carrander

Tara Eriksson

Johan Jacobsson

Kenan Jusupovic

Shumi Khan

Edvin Selimovic

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Lavetten_Örnen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-14 16:34:02

Dokumentet är undertecknat av:

 Claes Erik Carrander (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-10 19:12:40
 SHUMI KHAN (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-11 19:31:11
 TARA ERIKSSON (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-10 19:29:58
 EDVIN SELIMOVIC (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-10 18:34:16
 CONNY HARALDSSON (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-10 19:14:00
 KENAN JUSUPOVIC (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-11 18:40:57
 ERIK DAVIDSSON (██████████) Revisor	2024-04-14 16:34:02
 JOHAN JACOBSSON (██████████) Styrelsemedlem	2024-04-11 07:09:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Lavetten_Örnen.pdf (415706 byte)

C06D1001EFC8581DD1F1F61FCD3300C5498BD59AA0BD229EF8019345F073523978D8166C600BD007850B
3F3E27EB761219230359AB80C39657BF95AB9A64B154

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavetten Örnen, org.nr. 769616-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-14 16:35:32

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-04-14 16:35:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139239 byte)

0F884BA27E3D50F0447DA7EA8F89B1943D5864F8AD7B655F8D004446404ADC8C507DB6E299E34BCA94F
08FF4C3D9DD9A917A841280738A3EB8059155283D829

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support