

Årsredovisning

för

Brf Lavetten

735000-1892

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lavetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

I avgiften till föreningen ingår värme och vatten, det finns bredband indraget och kabel-tv, där basutbudet ingår.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen (1991:614) och har sitt säte i Karlskrona.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona.

Föreningens byggnader

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lavetten 9 med ett sammanlagt taxeringsvärde om 23,552 t.kr. Fastigheten är fullvärde försäkrad. Fastigheten omfattar 38 st lägenheter med en yta om 1.759 kvadratmeter och 2 stycken lokaler med en yta om 75 kvadratmeter. Marken byggnaden är byggd på innehar föreningen med äganderätt.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2023 skötts av Hyreshusets Fastighetsförvaltning i Växjö. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Wahlqvists Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor

Medlemmar och ägarbyten

Under 2023 har 1 ägarbyten skett. Medlemsantalet var vid årets slut 39 st enl § 4 i föreningens stadgar. Därav utgör bostadsrättshavarna 38 och HSB sydost 1. ✓

Styrelse och 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
Jörgen Jonasson	Ledamot	
Karin Daleke	Ledamot	HSB-representant
Camilla Helgesson	Suppleant	

Ledamöterna väljs för två år och suppleanter för ett år.
På tur att avgå är Malin Nilsson och Jörgen Jonasson.

Styrelsen har under året hållit sju stycken styrelsemöten och årsstämma har genomförts. Dessutom har de olika arbetsgrupperna sammanträtt ett antal gånger.

Ersättning till styrelse och förtroendevald revisor avseende 2023 utgör 56,319:-.

Firmatecknare år 2023 har, i styrelsen, varit Anders Johnsson, Malin Nilsson, Rickard Wallin samt Jörgen Jonasson, två i förening.

Revisorer

Revisor under året har varit Andreas Sunesson och Rolf Noresson.

Reparation och underhåll


Vi har fortlöpande gjort ett visst underhåll på fastigheten samt några mindre arbeten och förbättringar och kommer att fortsätta med detta under 2024. Vår solcellsanläggning har varit till stor nytta och verkligen gett god avkastning. Vi har haft en mindre vattenläcka i källaren.

Inga nya projekt kommer att påbörjas under 2024 då vi har dels har avklarat flera stora projekt de senaste åren, dels på grund av den osäkra världsekonomin. Enligt den underhållsplan som vi tog fram med hjälp av HSB 2019 finns inget behov av några större arbeten inom de närmaste åren.

Situationen i vår omvärld präglas fortfarande av stor osäkerhet och instabilitet. Vi har ännu en hög inflation, räntorna är fortsatt höga och kriget i Ukraina verkar inte se något slut. Vår ekonomi är god även att vi gjort stora investeringar de senaste åren. Vi hade vår första avgiftshöjning 2023 sedan 2005 men på grund av inflationen och de höga räntorna kommer vi att tvingas höja avgifterna med 5% även under 2024. De arbeten vi gjort de senaste åren har lett till att föreningen visat ett negativt resultat under ett par år och så blev det även för 2023. Vi räknar med att göra ett nollresultat under 2024 för att därefter åter visa positiva siffror i årsredovisningen.

Solcellsanläggningen

Vår solcellsanläggning har gett goda resultat.

Vår totala produktion var under året 39 555 kWh, vi har själva använt 6 536 kWh och överskottet som sålts vidare till affärsverken har gett föreningen en intäkt på 47 439 kr. Total intäkt beräknas till 71 940 kr. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Taxeringsvärde	23 552	23 552	23 552	19 413	16 768
Nettoomsättning	1 563	1 408	1 376	1 335	1 232
Resultat efter finansiella poster	-118	-147	-31	-1 705	-32
Soliditet (%)	9,3	10,3	12,6	12,6	25,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	737	721	710	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 920	4 888	4 425	4 536	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 126	5 094	4 611	4 726	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	8	13	12	0
Räntekänslighet (%)	6,4	6,9	6,4	6,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	204	243	203	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	94,0	93,0	94,0	0,0

Förändringar i eget kapital


	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 800	152 544	1 033 428	-146 625	1 105 147
Disposition av föregående års resultat:			-146 625	146 625	0
Årets resultat				-118 023	-118 023
Belopp vid årets utgång	65 800	152 544	886 803	-118 023	987 124


Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	886 803
årets förlust	-118 023
	768 780


disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	768 780
	768 780

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	9	1 563 107	1 408 138
Övriga rörelseintäkter		28 026	1 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 591 133	1 409 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-734 299	-742 693
Övriga externa kostnader	3	-159 745	-136 694
Personalkostnader	4	-140 713	-153 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-360 537	-305 098
Summa rörelsekostnader		-1 395 294	-1 338 437
Rörelseresultat		195 839	71 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 216	2 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 078	-220 668
Summa finansiella poster		-313 862	-218 127
Resultat efter finansiella poster		-118 023	-146 625
Resultat före skatt		-118 023	-146 625
Årets resultat 		-118 023	-146 625

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 185 821	9 458 032
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 023 182	1 111 508
Summa materiella anläggningstillgångar		10 209 003	10 569 540
Summa anläggningstillgångar		10 209 003	10 569 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 817	0
Övriga fordringar		4 211	1 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 723	95 756
Summa kortfristiga fordringar		101 751	97 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		291 966	75 468
Summa kassa och bank		291 966	75 468
Summa omsättningstillgångar		393 717	172 889
SUMMA TILLGÅNGAR		10 602 720	10 742 429

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 800	65 800
Fond för yttre underhåll		152 544	152 544
Summa bundet eget kapital		218 344	218 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		886 803	1 033 428
Årets resultat		-118 023	-146 625
Summa fritt eget kapital		768 780	886 803
Summa eget kapital		987 124	1 105 147
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 056 044	8 986 750
Summa långfristiga skulder		9 056 044	8 986 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		110 000	121 100
Leverantörsskulder		43 490	84 887
Övriga skulder		198 092	183 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 970	260 943
Summa kortfristiga skulder		559 552	650 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 602 720	10 742 429

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-118 023	-146 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 537	305 098
Betald skatt		-1 123	2 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		241 391	160 684
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 817	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 512	-16 908
Förändring av leverantörsskulder		-41 397	48 579
Förändring av kortfristiga skulder		-48 484	-12 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 205	180 050
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		69 294	947 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		69 294	947 630
Årets kassaflöde		216 499	1 127 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		75 468	244 077
Likvida medel vid årets slut 		291 967	1 371 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider/år:

Byggnader	50
Balkonger	50
Markanläggningar	20
Hiss	50
Solceller	20
Dörrmiljöer	10
Inventarier	5

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	106 992	90 095
Reparation och underhåll	70 846	35 774
Bredband	1 238	0
Snöskottning	5 437	5 480
Fastighetsförsäkring	38 327	35 994
El	33 024	46 889
Vatten och avlopp	121 615	104 074
Fjärrvärme	233 208	229 476
Kabel-Tv	19 576	19 525
Renhållning	25 157	46 641
Fastighetsskatt	63 244	64 380
Övriga fastighetskostnader	13 982	57 830
Övriga kostnader	1 652	6 535
	734 298	742 693

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	90 000	81 272
Revisorsarvode	20 625	16 250
HSB, Fastighetsägarna	30 856	28 039
Övriga kostnader <i>n</i>	18 264	11 133
	159 745	136 694

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 603 721	13 470 198
Inköp		133 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 603 721	13 603 721
Ingående avskrivningar	-4 145 689	-3 873 478
Årets avskrivningar	-272 211	-272 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 417 900	-4 145 689
Utgående redovisat värde	9 185 821	9 458 032
Taxeringsvärden byggnader och mark	23 552 000	23 552 000
	23 552 000	23 552 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 281 000	9 172 500
	9 281 000	9 172 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 237 569	97 174
Inköp		1 140 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 237 569	1 237 569
Ingående avskrivningar	-126 061	-93 174
Årets avskrivningar	-88 326	-32 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 387	-126 061
Utgående redovisat värde	1 023 182	1 111 508

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	9 166 044	9 107 850
kortfristig del	-110 000	-121 100
Summa	9 056 044	8 986 750


Den del som förfaller till betalning 5 år efter bokslutsdagen uppgår till 8,687,370:-.

Bindningstid och nuvarande ränta

2,000,000-:	2026-10-23	4,23
1.840.000-:	2025-04-25	2,8
3.237.500-:	2027-04-23	2,99
2,088,544-:	2024-03-28	4,638

Not 9 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 199 330	-1 169 460
Årsavgifter lokaler	-91 337	-88 677
Årsavgift balkonger	-225 000	-150 000
Försäljning el	-47 439	0
	-1 563 106	-1 408 137

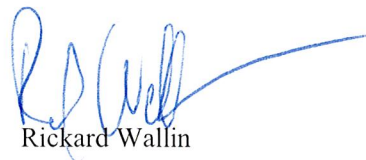
I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband. 

I övriga intäkter ingår elstöd

Karlskrona 2024-03-26



Anders Johnsson
Ordförande



Rickard Wallin



Malin Nilsson



Jörgen Jonasson



Karin Daleke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-28



Rolf Noresson
Revisor



Andreas Sunesson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lavetten org.nr 735000-1892

Rapport om årsredovisningen:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lavetten för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Däverten Samfällighetsförening för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar. 

2(2)

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona 2024- 03-28



Rolf Noresson
Av föreningen utsedd revisor



Andreas Sunesson
Av föreningen utsedd revisor