

Årsredovisning för  
**Brf Lavetten Örnen**

769616-5856

Räkenskapsåret  
**2010-01-01 - 2010-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8
Underskrifter	13

Brf Lavetten Örnen  
769616-5856

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsens sammansättning under 2010

##### Period 2010-01-01 - 2010-04-26

Ordförande Katriina Numminen  
Ledamot Olle Appelgren  
Ledamot Eva Karlsson  
Ledamot Torbjörn Nylén  
Suppleant Tommy Palmé  
Suppleant Erkan Arslan  
Suppleant Josephine Friberg

##### Period 2010-04-27 – 2010-12-31, efter föreningsstämma.

Ordförande Eva Karlsson  
Ledamot Per Mattsson  
Ledamot Torbjörn Nylén  
Ledamot Tommy Palmé  
Ledamot Josephine Friberg (t.o.m okt 2010)  
Suppleant / Ledamot Kamiar Atai  
Suppleant Erkan Arslan  
Suppleant Veronica Pers (ej aktiv)

Styrelsen har per den 31/12 2010 haft 17 st protokollförda styrelsemöten samt ca 10 st arbetsmöten som ej har protokollförts.

### Förvaltning

Valvet AB sköter föreningens både ekonomiska och tekniska förvaltning och avtal är tecknat för 1 år i taget.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat nytt avtal med Trygghansa och där ingår även bostadsrättstillägget, vilket endast gäller för bostadsrättslägenheter. Skadedjursbekämpning ingår också i avtalet och gäller för alla lägenheter.

### Åtgärder enligt ekonomisk plan som har vidtagits

Utbyte maskinpark tvättstugor – endast ett fåtal maskiner kvar att byta ut i respektive tvättstuga, merparten är utbytt.  
Nya värmecentraler i båda fastigheterna är installerade  
Stamspolning – nästa tillfälle om 5 år  
Åtgärder för godkänd OVK har utförts och OVK är nu godkänd

### Energideklaration

Utfördes 2010 – nästa tillfälle är år 2015

### **Övriga utförda åtgärder/händelser**

Nytt låssystem, Aptus, för att öka säkerheten i våra fastigheter.

Utbyte av lås i alla entréer och källarportar. Avtal med G4S som bevakar våra fastigheter, samt där vi även har tillgång till störningsjour. Upphandling renovering torkrum i tvättstugorna. Större beskärning av träd på våra innergårdar.

Renovering av badrum hos hyresgäster med anledning av upptäckta.

Avveckling av AB Lavetten Örnen, det bolag som bildades i samband med ombildningen till bostadsrättslägenheter.

Med anledning av sprängningsarbeten utförda av Skanska, gjordes en första besiktning av de flesta lägenheterna. Efterbesiktning kommer utföras under 2011.

Två st trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

### **Sålda hyreslägenheter**

En lägenhet såldes, 2 rok i port 35, kv.

Ytterligare en kommer att säljas under 2011, port 32, bv

Med anledning av det skick lägenheterna var i, var föreningen tvungen att totalrenovera båda lägenheterna, inklusive nya badrum. Badrummen skulle ha renoverats i vilket fall som helst, oavsett försäljning eller inte.

### **Kommande åtgärder/planer/händelser år 2011**

Försäljning av föreningens andra hyreslägenhet

Förhandling av nya hyror för hyreslägenheterna. Även avgifterna för bostadsrättslägenheter kommer att höjas.

Forum på hemsida införs.

Fortsatt renovering av fest/träfflokal med ljudisolerande golv och tak, för att minimera ljudnivån både i och utanför lokalen. Aptus på lokal kommer att installeras

Efterbesiktning av lägenheter (utförs av Skanska).

Fortsatt utbyte av resterande tvättmaskiner i den takt de går sönder.

Fortsatt renovering av badrum i hyreslägenheter där det uppstår ett behov.

Översyn av åtgärder som minskar energiförbrukningen.

Vår- och höst städning av våra gårdar med tillhörande korbgrillning

Sundbyberg april 2011

Styrelsen BRf Lavetten Örnen

## Ekonomi

### Nyckeltal

	2010	2009
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	412	117
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 065	9 559
Elkostnad / kvm total yta	56	13
Värmekostnad / kvm total yta	104	32
Vattenkostnad / kvm total yta	27	9

Fastigheten förvärvades 2009-08-20

### Fastighetens taxeringsvärde 2010

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	89 000 000	437 000	89 437 000
Mark	34 400 000	65 000	34 465 000
<b>Summa</b>	<b>123 400 000</b>	<b>502 000</b>	<b>123 902 000</b>

Nytt taxeringsvärde fr.o.m. 2010

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-145 650
Årets resultat	-3 769 158
<b>Totalt</b>	<b>-3 914 808</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	247 804
Balanseras i ny räkning	-4 162 612
<b>Summa</b>	<b>-3 914 808</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	6 937 076	2 590 555
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>6 937 076</b>	<b>2 590 555</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-992 592	-98 919
Reparationer och underhåll		-1 071 145	-144 776
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 848 608	-814 574
Personalkostnader		-255 957	-
Övriga förvaltningskostnader		-1 899 140	-344 425
Fastighetsskatt		-202 955	-75 715
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-7 270 397</b>	<b>-1 478 409</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>-333 321</b>	<b>1 112 146</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-842 169	-265 216
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 175 490</b>	<b>846 930</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	85 804	17 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 679 472	-953 005
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 769 158</b>	<b>-88 319</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 769 158</b>	<b>-88 319</b>
Skatt pga ändrad taxering		-	-3 969
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 769 158</b>	<b>-92 288</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5		
Byggnader och mark		189 341 887	188 687 065
Pågående fastighetsförbättringar		340 262	-
Maskiner och inventarier		511 583	-
Summa materiella anläggningstillgångar		190 193 732	188 687 065
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier intresseföretag		-	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		190 193 732	188 787 065
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	6		
Fordran hyror och avgifter		68 847	73 589
Skattefordringar		1 775	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		574 787	911 313
Övriga fordringar		-	1 235
Summa kortfristiga fordringar		645 409	986 137
<b>Kassa och bank</b>		15 195 354	21 159 459
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 840 763	22 145 596
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		206 034 495	210 932 661

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser / upplåtelseavgifter		115 666 282	112 049 673
Fond för yttre underhåll		53 362	-
Summa bundet eget kapital		115 719 644	112 049 673
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-145 650	-
Årets resultat		-3 769 158	-92 288
Summa fritt eget kapital		-3 914 808	-92 288
<b>Summa eget kapital</b>		111 804 836	111 957 385
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		92 930 672	98 000 000
Summa långfristiga skulder		92 930 672	98 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Leverantörsskulder		324 080	160 000
Skatteskulder		147 426	79 684
Förutbetalda hyror och avgifter		318 521	339 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 960	395 828
Summa kortfristiga skulder		1 298 987	975 276
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		206 034 495	210 932 661

## Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
	<b>98 000 000</b>	<b>98 000 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 769 158	-88 319
Avskrivningar	842 169	265 216
	<u>-2 926 989</u>	<u>176 897</u>
Årets skatt	-	-3 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 926 989</b>	<b>172 928</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	340 727	-986 137
Ökning / minskning av kortfr skulder	323 712	975 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 262 550</b>	<b>162 067</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-1 440 148	-188 952 281
Installationer	-568 426	
Pågående arbeten	-340 262	
	<u>-4 611 386</u>	<u>-188 790 214</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Fastighetslån	-5 069 328	98 000 000
Inbetalda insatser	3 616 609	112 049 673
Försäljning aktier intresseföretag	100 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 352 719</b>	<b>210 049 673</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 964 105</b>	<b>21 259 459</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>21 159 459</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 195 354</b>	<b>21 259 459</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 222 631	1 342 697
Hysesintäkter lokaler	45 864	9 091
Hysesintäkter p-platser och garage	8 400	2 100
Årsavgifter bostäder	4 221 158	1 162 520
Kabel-tv avgifter	136 997	46 022
Övriga intäkter	302 026	28 125
	<b>6 937 076</b>	<b>2 590 555</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp material	91 378	29 323
Snöröjning/sandning	454 408	50 404
Städning/hyrmattor	65 599	13 001
Besiktningkostnader	142 043	-
Bevakningskostnader	23 988	-
Övriga köpta tjänster	193 456	3 881
Interna administrativa kostnader	21 720	2 310
	<b>992 592</b>	<b>98 919</b>

**Reparation och underhåll**

	2010-12-31	2009-12-31
Reparationer hyresbostäder	54 767	-
Reparationer hyreslokaler	66 446	-
Reparationer tvättutrustning	56 042	7 297
Reparationer VA/sanitet	374 167	40 581
Reparationer värme	123 316	912
Reparationer ventilation	123 514	3 713
Reparationer el	15 174	21 153
Reparationer hissar	111 018	28 953
Reparationer Tv/porttelefon	49 419	3 332
Övriga reparationer	57 304	28 748
Underhåll TV/porttelefon/kådlås	-	4 812
Underhåll hissar	21 228	5 275
Underhåll trädgård	18 750	-
	<b>1 071 145</b>	<b>144 776</b>

**Taxe- och avtalsbundna kostnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsel	694 232	161 936
Uppvärmning	1 295 190	400 493
Vatten och avlopp	336 625	111 526
Sophämtning	255 487	55 761
Grovsopor	52 410	10 902
Kabel-TV/bredband	214 664	73 956
	<b>2 848 608</b>	<b>814 574</b>

**Personalkostnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Styrelsearvoden	192 364	-
Projektarvoden	2 400	-
Arbetsgivaravgifter	61 193	-
	<b>255 957</b>	<b>-</b>

**Övriga förvaltningskostnader**

	2010-12-31	2009-12-31
Självrisker vid skada	70 104	-
Ersättning vid skada	108 000	-
Förvaltning, fast avtal	754 463	278 623
Förvaltning, tillkommande arbete	138 819	-
Fastighetsförsäkring	82 437	34 976
Revisionskostnad	70 348	-
Övriga förvaltningskostnader	206 465	21 777
Konsult och mäklararvode	440 597	-
Bankkostnader	6 583	468
Medlemsavgifter	6 462	4 715
Övriga externa kostnader	14 862	3 868
	<b>1 899 140</b>	<b>344 427</b>

**Fastighetsskatt**

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskatt	202 955	75 715
	<b>202 955</b>	<b>75 715</b>

**Summa rörelsens kostnader**

	2010-12-31	2009-12-31
	<b>7 270 397</b>	<b>1 478 409</b>

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter bank	85 804	15 091
Övriga ränteintäkter	-	2 665
	<b>85 804</b>	<b>17 756</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 679 095	953 005
Räntekostnader skattekonto	89	-
Räntekostnader, övriga	288	-
	<b>2 679 472</b>	<b>953 005</b>

**Not 5 Materiella anläggningstillgångar**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	145 729 306	728 646	0,5%	-993 862	144 735 444
Fastighetsförbättringar	1 133 590	56 680	5%	-56 680	1 076 910
Mark	43 529 533				43 529 533
Pågående ombyggnad	340 262				340 262
Installationer	568 426	56 843	10%	-56 843	511 583
	<b>191 301 117</b>	<b>842 169</b>		<b>-1 107 385</b>	<b>190 193 732</b>

## Not 6 Kortfristiga fordringar

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 387	39 050
Slutreglering fastighetsköp	-	532 602
Bevakning kvartal 1	23 988	
Kabel-TV kvartal 1	22 893	22 576
Hisservice	5 403	5 275
Sopsug kvartal 1	61 692	
Tillgodo sopsug kvartal 4	6 432	
Förvaltning kvartal 1	188 622	191 403
Garageintäkter 2010	222 370	
Sundbybergs Stadsnät 2010 12 m		119 507
Ändringsanmälan		900
	<b>574 787</b>	<b>911 313</b>

### Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga fordringar		
Momsfordran	-	1 235
	-	<b>1 235</b>

## Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2010-01-01	111 391 673	658 000	-	-	-92 288
Erlagda Insatser	3 771 224				
Erlagda upplåtelseavgifter		-154 615			
Disposition enl årsstämmbeslut			53 362	-53 362	
Disposition enl årsstämmbeslut				-92 288	92 288
Årets resultat					-3 769 158
<b>Vid årets slut</b>	<b>115 162 897</b>	<b>503 385</b>	<b>53 362</b>	<b>-145 650</b>	<b>-3 769 158</b>



## Not 8 Långfristiga skulder

	2010-12-31	Förändring	2009-12-31
Fastighetslån	-21 960 892	39 108	-22 000 000
Fastighetslån	-16 969 780	5 030 220	-22 000 000
Fastighetslån	-27 000 000	-	-27 000 000
Fastighetslån	-27 000 000	-	-27 000 000
	<b>-92 930 672</b>	<b>5 069 328</b>	<b>-98 000 000</b>

## Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-21 960 892	2,67%	3 månader
SBAB	-16 969 780	2,67%	3 månader
SBAB	-27 000 000	4,48%	2014-06-13
SBAB	-27 000 000	2,5%	2011-06-14
	<b>-92 930 672</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2010-12-31.

## Not 9 Kortfristiga skulder

### Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Skatteskulder	282 728	79 684
Inbetald prel.skatt	-135 302	0
	<b>147 426</b>	<b>79 684</b>

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fjärrvärme december	199 471	159 265
Elektricitet tom 31/12 2008	66 113	48 089
Svenska Bygg & Plattsättning AB	80 345	
Grovsopor extra	5 288	
Julgranar	3 869	
Snöskottning	125 744	
Reparation hissar	8 020	
Stamspolning enligt offert		177 356
Sophämtning nov		6 403
Hyresgästföreningen 2009		4 715
Ersättning för utlägg	110	
Revisionsarvode	20 000	-
	<b>508 960</b>	<b>395 828</b>

## Underskrifter

Ort och datum ..... *SUNDBYBERG 2011-04-25*

*Eva Karlsson*

.....  
Eva Karlsson  
Styrelseordförande

*Per Mattsson*

.....  
Per Mattsson  
Ledamot

*Torbjörn Nyman*

.....  
Torbjörn Nyman  
Ledamot

*Tommy Palmé*

.....  
Tommy Palmé  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ..... *2011-04-26*

*Eva Jansa*

.....  
Eva Jansa  
*audit. revisor*

*[Handwritten mark]*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lavetten Örnen  
Org nr 769616-5856


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 26 april 2011



Eva Jansa  
Auktoriserad revisor