

Årsredovisning

för

Brf Lavetten Örnen

769616-5856

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-05-10.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-01-13 och nuvarande stadgar 2008-11-13.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen förvärvade med äganderätt fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbyberg 2009-08-20.

Byggnaderna har en total uthyrningsbar yta på 12 622 kvm fördelat på 155 bostadslägenheter och 3 lokaler, varav en nyttjas av föreningen.

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt (10 583 kvm), 24 lägenheter med hyresrätt (1 850 kvm) och 2 lokaler med hyresrätt (92 kvm). 1 lokal om 97 kvm nyttjas av föreningen.

Styrelsens sammansättning under 2013

Period 2013-01-01 - 2013-04-28

Ledamöter:

Katriina Numminen

Ordförande

Olle Appelgren

Charles Borge

Daniela Croitoru

Jaana Näslund

Fredrik Rusch

Suppleanter:

Simon Girmay

Annelie Törnvall

Period 2013-04-28 - 2013-12-31, efter föreningsstämma

Ledamöter:

Jaana Näslund

Ordförande

Katriina Numminen

Vice Ordförande (avgick 2013-09-30)

Stavros Mitsakis

Sten Mittermaier

José Neyra

Fredrik Rusch

Annelie Törnvall

Suppleanter:

Alex Karlsson

Camilla Niklasson

Styrelsen har per 2013-12-31 haft 16 protokollförda styrelsemöten, budgetmöte samt att ett flertal arbetsmöten har hållits under året. Styrelsen har även gjort en fastighetsbesiktning tillsammans med föreningens tekniska förvaltare där genomgång och tillsyn av inre och yttre miljö har ingått, vilket har dokumenterats och fotograferats. Även två protokollförda driftsmöten har hållits med föreningens tekniska förvaltare under 2013. Inventering av föreningens träfflokal, styrelserum, övernattningslägenhet, trädgårdsrum samt båda tvättstugorna har även gjorts.

Intern revisor

Ann-Marie Andersson

Revisionsbyrå

BoRevision

Valberedning

Shumi Islam (sammanställande)

Anita Eriksson

Maya Samuelson (adjungerad medlem)

Förvaltning

Fastum UBC har fr o m 2013-01-01 skött föreningens ekonomiska förvaltning samt Fastum Collect ansvarat för all hantering kring sena betalningar och inkasso.

Fastum UBC har fått uppdraget att fr o m 2014-01-01 sköta administrationen kring garage- och parkeringsplatser (hyresavtal, kösystem samt kontraktsskrivningar).

SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) har fr o m 2013-01-01 skött föreningens tekniska förvaltning och Åkerlunds Fastighetsservice har tagit hand om fastighetsskötseln.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat avtal med Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägget för bostadsrättslägenheter ingick i den gemensamma premien t o m 2013-08-31. Fr o m 2013-09-01 har samtliga medlemmar fått teckna eget bostadsrättstillägg via egen hemförsäkring.

Grannsamverkan

Under verksamhetsåret har tio protokollförda möten hållits med de tio kontaktombuden. Vid varje möte avrapporteras tillbud och händelser i föreningen och dess närområde. Årlig händelserapport har sammanställs. Närpolis deltog vid ett månadsmöte för informationsutbyte. Rondering har gjorts i fastigheterna vid två tillfällen; i trapphus och källare samt på föreningens mark. Tillsammans med representanter från styrelsen har rondring också gjorts i föreningens garage på Lavettvägen 1. Med avsikt att förhindra inbrott och stöld av och ur fordon sker uppskyllning av garaget både exteriört och interiört under våren 2014.

Två kontaktombud har genomgått kurs hos polisen i Mekaniskt inbrottskydd. Huvudkontaktombud har haft återkommande kontakt med närpolis och vid ett par tillfällen deltagit i polisens informationsmöten för Grannsamverkare i Västerort. Ett nytt kontaktombud utbildas hos polisen våren 2014.

Information till boende har skett löpande via anslagstavlor, föreningens informationsbrev och hemsida. I specifikt fall även via brevinkast.

Styrelsen har kontinuerligt tagit del av mötesanteckningar samt av sammanställningar av tillbud och rondringar.

Utförda åtgärder/händelser under 2013

Ekonomi

Omförhandling har gjorts med två av föreningens lån. Ett av lånen har bundits med 2,44% ränta (Swedbank) med villkorsperiod t o m 2015-04-27 samt ett annat lån har med bunden ränta på 3,15% (SBAB) med villkorsperiod t o m 2018-01-12.

Under hösten har budgetgenomgång inför 2014 gjorts tillsammans med vår ekonomiska förvaltare Fastum UBC. Hela styrelsen deltog för att förbättra våra kunskaper i ekonomifrågor och skapa en budget som verkligen speglar BRF:s behov och strategiska beslut. Därefter har ekonomiansvariga uppdaterat budget regelbundet med Fastum UBC utifrån underhållsplanen, övertagande av garaget, investeringsbehov och andra aktuella frågor.

Fr o m 2013-04-01 gjordes en hyreshöjning med 1,98 % för föreningens hyresgäster (24 lägenheter) efter genomförd hyresförhandling.

Ingen avgiftshöjning under 2013 för föreningens medlemmar, dock aviserade föreningens styrelse en avgiftshöjning med 10 % fr o m 2014-01-01, vilket är ett ytterligare led i att få föreningens ekonomi i bättre balans.

Under november månad påbörjades aktivt processen med övertagandet av garage- och parkeringsplatser från Fastighets AB Förvaltaren. Nya hyresavtal tecknades. 70 garageplatser samt 16 parkeringsplatser har föreningen driftansvar för fr o m 2014-01-01. Månadshyran för garageplats fastställdes till SEK 550 och parkeringsplats utomhus till SEK 400 fr om 2014-01-01, en sänkning med 25 %, då det inte blir påslag med moms. Processen kring framtagande av avtalsunderlag och undertecknande av hyresavtal administrerades av föreningens styrelsemedlemmar direkt med de boende och detta resulterade i en besparing för föreningen runt SEK 50.000 i administrativa kostnader. X

Under hösten har hyresförhandling påbörjats gällande 2014 års hyror (gäller föreningens hyreslägenheter).

Några hyresgäster har under året visat intresse för att få köpa sin hyreslägenhet och mäklare har varit inkopplad i processen tillsammans med styrelsen. Eventuella försäljningar till nuvarande intresserade hyresgäster kommer att ske under 2014.

En hyreslägenhet har i slutet av året återgått till föreningen och kommer att säljas under 2014.

Teknik

Årlig service av föreningens maskiner i tvättstugorna gjordes av Åkerlunds fastighetservice under april månad.

Föreningens underhållsplan blev klar i augusti månad och Fastum UBC har fått uppdraget att tillsammans med föreningens styrelse se till att hålla dokumentet uppdaterat. Dokumentationen skall användas till kommande budgetarbete och planering av kommande underhåll som skall göras i framtiden.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd under september månad i föreningens fastigheter av Scandvik AB och besiktningsprotokoll finns dokumenterat.

Rörbyte i källargång i port 32 har gjorts i december månad och fortsatt planering om ytterligare rörbyte i port 32 måste göras under 2014.

Upphandling gjordes under året och byte av all armatur i samtliga 10 portar utfördes av Denckert El under december månad. Den nya armaturen skall nu fungera bättre med tidigare installerade lampsensorer. Bytet var nödvändigt då ursprunglig armatur från 1983 slutade att fungera med det energibesparingsystem som installerades under åren 2011-2012.

Skriftliga rutiner gällande renoveringar och blankett om bygganmälan till styrelsen är klar och kommer att informeras till boende under år 2014.

Övrigt

Ny hemsida har lanserats under 2013, vilket föreningens webansvarig i styrelsen själv har producerat. Bakgrunden till ny hemsida, mailkonton och e-arkiv var att få ner föreningens årliga driftskostnader och förenkla uppdateringar som kan fortsättningsvis göras av styrelsen själva.

Två gemensamma trädgårdsstäddagar, där även cykelrum och barnvagnsrum har städats och gjorts iordning, har hållits med avslutande korvgrillning. Årliga adventsfikat gick av stapeln söndagen den 8 december.


Förutom föreningens styrelse har även hjälpsamma medlemmar under året sett till att källargångar, källartrappor och kulvertar sopats rena från skräp, gårdens buskar har klippts och ansats i somras samt att sittbänk har lagats med nya brädor. Veckovis skräpplockning på gårdarna har gjorts kontinuerligt. Detta frivilliga engagemang har resulterat i ytterligare kostnadsbesparingar för föreningens medlemmar. >

Trädgårdsgruppen har planterat blommor och ordnat fint i rabatterna samt skött enklare trädgårdsarbete under året. Större vår- och höststädning, gräsklippning samt ogrärensning har skötts av den firma som sköter föreningens markskötsel. Byte av sand har gjorts i föreningens två sandlådor.

Efter genomgång av samtliga elmätarskåp som finns på varje våningsplan har saker plockats bort och sopats rena efter den årliga fastighetsbesiktningen.

Föreningen drabbades under februari månad av en lägenhetsbrand med enbart materiella skador i lägenheten, vilket orsakats av tekniskt fel. Informationsmöte om brandskydd har hållits 2013-03-19 för boende som hölls av Stockholms Brandförsvär. Grannsamverkan och styrelsen har gemensamt hjälpts åt att rondera under året i trapphus och samtliga källargångar för att säkerställa att inga saker förvarats på fel plats.

Kommande åtgärder/planer/händelser år 2014

- Fortsatt arbete med föreningens ekonomi och underhållsplan
- Fortsatt arbete med ventilationen efter 2013 års OVK.
- Genomgång av avloppsstammar och göra filmning för att komma till bukt med de avloppsstopp som hänt under 2013.
- Analys om ytterligare rörbyte i 32:ans port bör göras under året.
- Radonmätning skall utföras med start januari-februari enligt myndighetskrav.
- Omförhandling av föreningens lån som förfaller under 2014.
- Fortsatt arbete med nyckelinventering och fastigheternas skalskydd
- Brandskyddsarbete
- Försäljning av hyresrätt(er) 

Ekonomi

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta % (*)	3,70	4,08	3,71	2,81
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 895	6 999	7 141	7 475
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	58,19	71,04	72,48	90,64
Fastighetens belåningsgrad % (**)	43,01	43,05	43,99	45,10
Genomsnittliga årsavgift bostäder kr/kvm	572	530	426	399

(*) Genomsnittliga skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad.

(**) Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.


Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-9 032 632
årets förlust	-1 105 983
	-10 138 615

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	294 652
i ny räkning överföres	-10 433 267
	-10 138 615

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
------------------------	------------	-----------------------------------	-----------------------------------

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		6 054 433	5 607 450
Hysesintäkter	1	2 342 690	2 092 283
Övriga rörelseintäkter	2	211 942	648 158
Summa nettoomsättning		8 609 065	8 347 891

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer och underhåll	3	-514 429	-458 214
Periodiskt underhåll		-216 808	-158 410
Driftskostnader	4	-3 807 188	-3 525 602
Administrationskostnader	5	-709 643	-1 167 771
Styrelsearvoden och sociala avgifter	6	-215 876	-218 996
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-190 810	-216 595
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 654 754	-5 745 588

Avskrivning byggnad	7	-728 648	-728 646
Avskrivningar övrigt	8,9,10,11	-302 873	-302 874
Summa avskrivningar		-1 031 521	-1 031 520

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 922 790	1 570 783
---	--	------------------	------------------

Ränteintäkter		167 595	210 677
Räntekostnader fastighetslån		-3 194 718	-3 581 983
Övriga räntekostnader		-1 650	-706
Summa kapitalnetto		-3 028 773	-3 372 012

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 105 983	-1 801 229
--	--	-------------------	-------------------

Inkomstskatt		0	2
--------------	--	---	---

ÅRETS RESULTAT		-1 105 983	-1 801 227
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	142 549 504	143 278 152
Installationer	8	341 052	397 896
Inventarier och maskiner	9	910 833	986 006
Fastighetsförbättringar	10	2 149 453	2 295 817
Ombyggnad	11	171 438	195 930
Mark	12	43 529 533	43 529 533
Pågående arbete	13	356 070	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 007 883	190 683 334
Summa anläggningstillgångar		190 007 883	190 683 334
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 041	-413 834
Övriga fordringar	14	14 894	2 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	697 250	700 229
Avräkningskonto förvaltare		893 017	501 828
Summa kortfristiga fordringar		1 613 202	791 074
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		8 028 816	10 699 357
Summa kassa och bank		8 028 816	10 699 357
Summa omsättningstillgångar		9 642 018	11 490 431
SUMMA TILLGÅNGAR		199 649 901	202 173 765

Balansräkning Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 16

Bundet eget kapital

Insatskapital 118 299 058 118 299 058

Upplåtelseavgift 3 229 374 3 229 374

Föreningens fond för yttre underhåll 669 614 548 970

Summa bundet eget kapital **122 198 046** **122 077 402**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat -9 032 632 -7 110 761

Årets resultat -1 105 983 -1 801 227

Summa fritt eget kapital **-10 138 615** **-8 911 988**

Summa eget kapital **112 059 431** **113 165 414**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 17 85 644 364 87 024 157

Summa långfristiga skulder **85 644 364** **87 024 157**

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån 17 81 000 0

Leverantörsskulder 873 358 1 561 020

Skatteskulder 18 0 25 143

Övriga skulder 19 6 867 70 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 20 984 881 327 216

Summa kortfristiga skulder **1 946 106** **1 984 194**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **199 649 901** **202 173 765**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 98 000 000 98 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Vissa uppställningar och jämförelsetal kan dock avvika mot tidigare år då föreningen bytt förvaltare.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Hyresintäkter	2013	2012
Hyresintäkter, bostäder	1 915 091	2 017 631
Hyresintäkter, lokaler	75 792	66 252
Hyresintäkter, p-plats och garage	351 807	8 400
	2 342 690	2 092 283
2 Övriga intäkter	2013	2012
Hyresintäkt kabel-tv, ej moms	66 035	137 803
Hyresintäkt bredband, ej moms	75 820	0
Gemensamhetslokal	6 150	0
Övernattnings-/gästlägenhet	11 450	0
Övriga intäkter	52 486	510 355
	211 941	648 158

3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	337 650	62 885
Reparation bostäder	2 213	95 311
Reparation tvättstuga	21 531	44 480
Reparation VA	50 499	128 126
Reparation värme	0	42 570
Reparation ventilation	0	59 126
Reparation el	0	12 965
Reparation hissar	102 536	12 750
	514 429	458 213

4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	240 096	0
Trädgårdsskötsel	105 071	23 456
Snöröjning/sandning	125 963	208 545
Städning grundavtal	156 866	2 528
Hyra av entrémattor	23 710	25 301
Hiss besiktning	32 508	45 373
Hiss serviceavtal	31 125	0
Bevakningskostnader	2 244	43 889
Gemensamhetsanläggning 1	257 454	0
Besiktningsskostnader	1 494	104 729
Fastighetsel	572 393	617 457
Fjärrvärme	1 343 773	1 298 019
Vatten- och avlopp	356 700	387 166
Avfallshantering	44 421	363 855
Fastighetsförsäkring	129 102	106 303
Självrisker	92 624	22 000
Kabel-tv	218 627	205 809
Förbrukningsinventarier/material	73 016	71 174
	3 807 187	3 525 604

5 Administrationskostnader	2013	2012
Telefon	21 838	26 158
Hemsida	10 474	13 862
Postbefordran	10 828	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	68 627	0
Revisionsarvode	27 500	120 952
Föreningsstämma/medlemsmöten	9 311	0
Föreningsgemensamma aktiviteter	4 056	0
Ekonomisk förvaltning	331 558	813 645
Upprättande av underhållsplan	62 001	0
Bankkostnader	6 023	6 349
Övriga externa tjänster	142 600	130 646
Övriga förvaltningskostnader	14 827	56 158
	709 643	1 167 770

6 Styrelsearvoden och sociala avgifter	2013	2012
Styrelsearvode	162 230	166 638
Sociala avgifter på arvoden	53 646	52 358
	215 876	218 996

7 Byggnad	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	145 729 306	145 729 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 451 154	-1 722 506
Årets avskrivningar	-728 648	-728 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 179 802	-2 451 154
Utgående redovisat värde	142 549 504	143 278 152
Taxeringsvärden byggnader	88 275 000	88 437 000

8 Installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	568 426	568 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568 426	568 426
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-170 530	-113 686
Årets avskrivningar	-56 844	-56 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 374	-170 530
Utgående redovisat värde	341 052	397 896

9 Inventarier och maskiner	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 127 592	996 176
Inköp	0	131 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-141 586	-66 412
Årets avskrivningar enligt plan	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 760	-141 586
Utgående redovisat värde	910 832	986 006

10 Förbättringsarbeten	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 597 625	1 975 270
Inköp	0	622 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 597 625	2 597 625
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-301 808	-155 444
Årets avskrivningar	-146 364	-146 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448 172	-301 808
Utgående balans	2 149 453	2 295 817

Brf Lavetten Örnen 14(16)
769616-5856

11 Ombyggnad **2013** **2012**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 244 913 244 913

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 244 913 244 913

Ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar -48 983 -24 491

Årets avskrivningar -24 492 -24 492

Utgående ackumulerade avskrivningar -73 475 -48 983

Utgående balans 171 438 195 930

12 Mark **2013-12-31** **2012-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 43 529 533 43 529 533

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 43 529 533 43 529 533

Utgående balans 43 529 533 43 529 533

Taxeringsvärden mark 59 051 000 34 065 000

13 Pågående arbete **2013-12-31** **2012-12-31**

Pågående arbeten 356 070

05

14 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkn. för skatter och avg.	-502	2 851
Momsfordran	1 156	0
Skatteskuld 2012(tax 2013)	-3 499	0
Beräknad fastighetsskatt/avgift 2013(tax 2014)	-190 810	0
Betald preliminärskatt 2013(tax 2014)	208 549	0
	14 894	2 851

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Trygg-Hansa	55 334	57 022
Riksbyggen	3 333	0
Comhem	24 215	24 284
Sundbyberg bredband	167 926	121 761
Fastum	103 035	0
Garageintäkter	343 407	434 639
Sopsug	0	62 523
	697 250	700 229

16 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 299 058	3 229 374	548 970	-7 110 761	-1 801 227
Disposition av föregående års resultat:			120 644	-1 921 871	1 801 227
Årets resultat					-1 105 983
Belopp vid årets utgång	118 299 058	3 229 374	669 614	-9 032 632	-1 105 983

17 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
SBAB 20206047, ffd 2015-05-28, rta 4,28%	14 760 974	14 836 163
SBAB 20206063, ffd 2014-06-13, rta 4,48%	27 000 000	27 000 000
SBAB 20206071, ffd 2018-01-12, rta 3,15%	24 200 000	25 400 000
Swedbank 2853608442, ffd 2015-04-13, rta 2,44%	19 764 390	19 787 994
Avgår kortfristig del	-81 000	0
	85 644 364	87 024 157


18 Skatteskuld	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskulder	0	423 425
Betald preliminärskatt	0	-398 282
	0	25 143

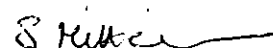
19 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Under utredning	6 867	15 833
Moms	0	1 485
Skatt och sociala avgifter	0	53 497
	6 867	70 815


20 Upplupna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	76 356	0
Förutbetalda hyror/avgifter	676 790	3 263
Ber arvode för revision extern	20 000	20 000
El	54 981	50 000
Värme	156 754	195 000
Sopor	0	1 820
Snöröjning	0	24 807
Förvaltning	0	32 325
	984 881	327 215

Sundbyberg den 31 / 3 2014.



Jaana Näslund


Stavros Mitsakis


Sten Mittermaier



José Neyra


Fredrik Rusch


Annelie Törnvall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 9/4 2014


Jörgen Göthehed
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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. Revisorn 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 revisorn 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

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

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

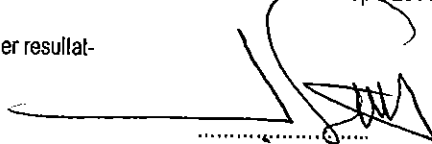
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

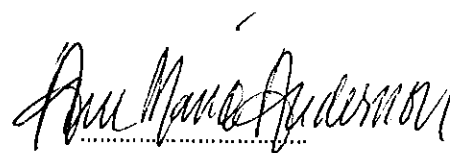
Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att årsredovisningen visar att föreningen redovisar ett underskott. Enligt föreningens stadgar ska avgiften erläggas för bestridande av föreningens löpande kostnader och avsättningar. Avgiften 2013 har därmed inte varit tillräcklig utifrån vad som anges i stadgarna.

Stockholm den 9 april 2014



Jörgen Götehed

BoRevision AB



Ann-Marie Andersson