

Årsredovisning för
Brf Lavetten Örnen

769616-5856

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lavetten Öرنen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Allmänt om verksamheten

Historia

14/3 2007 lades grunden till den första styrelsen genom att Katriina Numminen satte upp lappar i portarna ifall intresse fanns att bilda en förening. Till en början bestod föreningen bara av Gård 3, kallad Lavetten och i styrelsen satt ordförande Per Warén, sekreterare Katriina Numminen och kassör Charles Borge.

En månad senare, 25/4 2007 gick även Gård 4 med i föreningen, som då bytte namn till Lavetten Öرنen. Per Warén var ordförande fram till 28/1 2008. Därefter blev Olle Appelgren vald som ny ordförande fram till den extra föreningsstämman, som hölls den 8:e november 2009. Styrelsen utökades under tiden med ytterligare ledamöter, Lennart Antonsson, Peter Ahlstedt, Hadi Orman och Daniela Croitoru, samt suppleanter Meliah Kaya och Lotta Halén.

Styrelsen lyckades till slut, få tillräckligt många intresseanmälningar för att en förening skulle kunna bildas, men vägen till den definitiva ombildningen kantades av mycket problem, då gårdarna var för sig måste uppnå viss anslutningsgrad.

BRF Lavetten Öرنen köpte så fastigheterna den 20:e augusti 2009 . Föreningen består per den 31/12 2009 av 155 lägenheter, varav 119 st är bostadsrätter och 36 st är hyresrätter.

Byggnaderna är uppförda 1983 och tillhörde tidigare Fastighets AB Förvaltaren.

Styrelsen

Efter den extra föreningsstämma som hölls den 8/11 2009, bildades en ny styrelse, bestående av ledamöterna, ordf Katriina Numminen, Eva Karlsson och Torbjörn Nylén (ekonomi), Olle Appelgren och Per Mattsson (teknik), samt suppleanter Josephine Friberg, Erkan Arslan och Tommy Palmé. Per Mattsson avgick kort efter stämman pga familjeskäl och ersattes av Josephine Friberg som ordinarie ledamot.

Styrelsen har per den 31/12 2009 haft 5 st protokollförda styrelsemöten samt 3 st arbetsmöten. Notera, att den nya styrelsen inte hade lång tid på sig att sätta sig in i alla pågående och nya frågor, innan året var slut.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet AB och avtal är tecknat för ett år.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat avtal med TryggHansa och där ingår även bostadsrättstillägget.

Fastigheten i allmänhet

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggningarna,

- Divisionen GA:1, Parkeringsdäck Lavettvägen 1,
- Sundbyberg GA:1, Sopsugsanläggning
- Sundbyberg GA:3, Parkeringsdäck Lavettvägen 3-7.

· Tvättstugor: Föreningen har 2 st, en i varje fastighet och dessa är utrustade med 6 st tvättmaskiner, varav 1 st grovtvättmaskin, 2 st torktumlare, 2 st torkrum och 2 st manglar. Tvättpassen är 2 timmar, från kl 06.00-22.00 varje dag och kan bokas via Aptustavla i anslutning till tvättstuga, samt Internet, med inloggning via Sundbybergs Stadsnät.

0

- Uppvärmning sker med fjärrvärme
- 2 st små lokaler, varav 1 lokal används till möteslokal, Gård 3, port 35, samt 1 lokal på Gård 4, port 45, som för närvarande inte används. 1 st stor lokal, port 35, kv, som har hyrts till Rissne Plattsättning, men just nu inte används. Dessa lokaler ska renoveras för kommande aktiviteter och nytt nyttjande.

Fastighetens tekniska status

Underhållsbesiktning gjordes den 13/8 2008 och underhållsplan/ekonomisk plan, upprättades och godkändes den 13/11 2008. Sammanställning av statusbesiktning gjordes av Projektledarhuset AB, Hillar Truuberg.

Byggnader i gott skick, men åtgärder enligt ekonomisk plan måste vidtas, bl.a.:

- Utbyte maskinpark tvättsstugor - påbörjas 2010
- Värmeproduktion/värmedistribution - utbyte av utrustning (sker 2010)
- Stamspolning - Januari 2010
- Åtgärder för godkänd OVK - Påbörjas 2010

Energideklaration

Utförs 2010

Sopbekymmer

Styrelsen har arbetat med att lösa problemet med fel sopor som slängs, sopor, datorer och möbler som slängs i källarutrymmen mm. Detta belastar föreningens ekonomi och där måste alla ta sitt ansvar och utnyttja Returen som kommer varje månad enligt schema, samt själv åka till återvinningsstationen.

Kommande åtgärder/planer år 2010

- Aptus lås system - kommer tas i bruk under April månad 2010
- Förhandling av nya hyror för hyreslägenheterna. (Avgifterna för bostadsrättsinnehavarna ska vara oförändrade)
- Beslut taget att ta ner gungorna på gård 4, då de var en fara för barnen.
- Utarbetat Trivselregler för de boende
- Ny hemsida
- Renovering av lokaler samt iordningställande av dessa, (övernattningslägenhet, festlokal mm)
- Byte av undercentraler Fjärrvärme
- Utbyte av tvättmaskiner i den takt de går sönder
- Arbeta för att uppnå godkänd OVK - tillträde till lägenheter måste ordnas
- Fuktmätning av badrum och de åtgärder som behöver vidtas för att minimera skador i lägenheter och på byggnaderna

Styrelsens Mål och Vision

Skapa ett tryggt boende med bra gemenskap
Vara kostnadsmedvetna, så vi kan behålla en låg avgift
Skapa en trivsamt miljö på våra innergårdar

Med engagemang och delaktighet från alla, så kommer vi att lyckas nå våra mål.

Sundbyberg 2010-03-23

Styrelsen BRF Lavetten Örnen

2

Ekonomi

Nyckeltal

	2009	2008
Arsavgift / kvm bostadsrättsyta	117	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 894	-
Elkostnad / kvm total yta	13	-
Värmekostnad / kvm total yta	32	-
Vattenkostnad / kvm total yta	9	-

Fastigheten förvärvades 2009-08-20

Fastighetens taxeringsvärde 2009

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	66 000 000	1 007 000	67 007 000
Mark	20 000 000	56 000	20 056 000
Summa	86 000 000	1 063 000	87 063 000

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-92 288
Totalt	-92 288

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

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-10 087
Reserveras i fond för yttre underhåll	63 449
Balanseras i ny räkning	-145 650
Summa	-92 288

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 590 555	-
Rörelsens intäkter		2 590 555	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-98 919	-
Reparationer och underhåll		-144 776	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-814 574	-
Övriga förvaltningskostnader		-344 425	-
Fastighetsskatt		-75 715	-
Rörelsens kostnader		-1 478 409	-
Resultat före av- och nedskrivningar		1 112 146	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-265 216	-
Rörelseresultat		846 930	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 756	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-953 005	-
Resultat efter finansiella poster		-88 319	-
Resultat före skatt		-88 319	-
Skatt pga ändrad taxering		-3 969	-
Årets resultat		-92 288	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		188 687 065	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>188 687 065</u>	-
Summa anläggningstillgångar		<u>188 687 065</u>	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Fordran hyror och avgifter		73 589	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		911 313	-
Övriga fordringar		1 235	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>986 137</u>	-
Kassa och bank		21 159 459	-
Summa omsättningstillgångar		<u>22 145 596</u>	-
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>210 832 661</u>	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser / upplåtelseavgifter		112 049 673	-
Summa bundet eget kapital		112 049 673	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-92 288	-
Summa fritt eget kapital		-92 288	-
Summa eget kapital		111 957 385	-
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		98 000 000	-
Summa långfristiga skulder		98 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Leverantörsskulder		160 000	-
Skatteskulder		79 684	-
Förutbetalda hyror och avgifter		339 764	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 828	-
Summa kortfristiga skulder		975 276	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 932 661	-

Ställda säkerheter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	-
	98 000 000	-

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

9

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-88 319	-
Avskrivningar	265 216	-
	176 897	-
Årets skatt	-3 969	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 928	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-986 137	-
Ökning / minskning av kortfr skulder	975 276	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 067	-
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-188 952 281	-
	-188 790 214	-
Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	98 000 000	-
Inbetalda insatser	112 049 673	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	210 049 673	-
Årets kassaflöde	21 259 459	-
Likvida medel vid årets slut	21 259 459	-

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 rörelsegren

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 342 697	-
Hysesintäkter lokaler	9 091	-
Hysesintäkter p-platser och garage	2 100	-
Årsavgifter bostäder	1 162 520	-
Kabel-tv avgifter	46 022	-
Övriga intäkter	28 125	-
	<u>2 590 555</u>	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Inköp material	29 323	-
Snöröjning/sandning	50 404	-
Städning/hyrmattor	13 001	-
Övriga köpta tjänster	3 881	-
Interna administrativa kostnader	2 310	-
	<u>98 919</u>	-

Reparation och underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Reparationer tvättutrustning	7 297	-
Reparationer VA/sanitet	40 581	-
Reparationer värme	912	-
Reparationer ventilation	3 713	-
Reparationer el	21 153	-
Reparationer hissar	28 953	-
Reparationer Tv/porttelefon	3 332	-
Övriga reparationer	28 748	-
Underhåll TV/porttelefon/kådlås	4 812	-
Underhåll hissar	5 275	-
	<u>144 776</u>	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsel	161 936	-
Uppvärmning	400 493	-
Vatten och avlopp	111 526	-
Sophämtning	55 761	-
Grovsopor	10 902	-
Kabel-TV/bredband	73 956	-
	<u>814 574</u>	-

Personalkostnader

	2009-12-31	2008-12-31
	-	-

Övriga förvaltningskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltning, fast avtal	278 623	-
Fastighetsförsäkring	34 976	-
Övriga förvaltningskostnader	21 777	-
Bankkostnader	469	-
Medlemsavgifter	4 715	-
Övriga externa kostnader	3 865	2
	<u>344 425</u>	<u>2</u>

Fastighetsskatt

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskatt	75 715	-
	<u>75 715</u>	<u>-</u>

Summa rörelsens kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
	<u>1 478 409</u>	<u>-</u>

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter bank	15 091	-
Övriga ränteintäkter	2 665	-
	<u>17 756</u>	<u>-</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Räntekostnader fastighetslån	953 005	-
	<u>953 005</u>	<u>-</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	145 493 256	265 216	0,5%	-265 216	145 228 040
Mark	43 459 025				43 459 025
	<u>188 952 281</u>	<u>265 216</u>		<u>-265 216</u>	<u>188 687 065</u>

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 050	-
Slutreglering fastighetsköp	532 602	-
Kabel-TV	22 576	-
Hisservice	5 275	-
Förvaltning	191 403	-
Sundbybergs Stadsnät 2010 12 m	119 507	-
Ändringsanmälan	900	-
	<u>911 313</u>	<u>-</u>

Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Övriga fordringar		
Momsfordran	1 235	-
	<u>1 235</u>	<u>-</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Erlagda Insatser	111 391 673				
Erlagda upplåtelseavgifter		658 000			
Disposition enl årsstämmobeslut				-	-
Årets resultat					-92 288
Vid årets slut	<u>111 391 673</u>	<u>658 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-92 288</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	2009-12-31	Förändring	2008-12-31
Fastighetslån	-22 000 000	-22 000 000	-
Fastighetslån	-22 000 000	-22 000 000	-
Fastighetslån	-27 000 000	-27 000 000	-
Fastighetslån	-27 000 000	-27 000 000	-
	<u>-98 000 000</u>	<u>-98 000 000</u>	<u>-</u>

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-22 000 000	1,96%	2010-08-20
SBAB	-22 000 000	1,48%	3 m rörligt
SBAB	-27 000 000	4,48%	2014-06-13
SBAB	-27 000 000	2,5%	2011-06-14
	<u>-98 000 000</u>		

Redovisad räntesats gäller per 2009-12-31.

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Skatteskulder	79 684	0
Inbetald prel.skatt	0	0
	<u>79 684</u>	<u>0</u>

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fjärrvärme december	159 265	
Elektricitet tom 31/12 2008	48 089	
Stampsolning enligt offert	177 356	
Sophämtning nov	6 403	
Hysesgästföreningen 2009	4 715	
	<u>395 828</u>	<u>-</u>

Övriga kortfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
	-	-

2

Underskrifter

Ort och datum Sundbyberg 19 april 2010



Katriina Numminen
Styrelseordförande



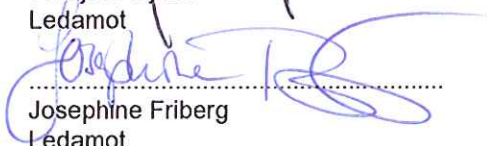
Eva Karlsson
Ledamot



Torbjörn Nylén
Ledamot



Olle Appelgren
Ledamot



Josephine Friberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2010



Eva Jansa

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 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 revisions sed 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 19 april 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor