

Årsredovisning för  
**Brf Lavetten Örnen**

769616-5856

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

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

JS.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### FAKTA

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-05-10.  
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-13 hos Bolagsverket.

##### Fakta om våra fastigheter

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

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

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

##### Styrelsens sammansättning under 2012

**Period 2012-01-01 - 2012-04-22**  
Ledamot/Ordförande Katriina Numminen  
Ledamot Daniela Croitoru  
Ledamot Eva Karlsson  
Ledamot Torbjörn Nylén  
Suppleant Ann-Marie Andersson  
Suppleant Ann Ingelbratt

##### Period 2012-04-22 - 2012-12-31, efter föreningsstämma

Ledamot/Ordförande Katriina Numminen  
Ledamot Olle Appelgren  
Ledamot Charles Borge  
Ledamot Daniela Croitoru  
Ledamot Annette Grahn (avgick 2012-09-16)  
Ledamot Jaana Näslund  
Ledamot Fredrik Rusch  
Suppelant Simon Girmay  
Suppelant Annelie Törnvall

Styrelsen har per 2012-12-31 haft 24 protokollförda styrelsemöten samt ett flertal arbetsmöten har hållits under året. Styrelsen har även gjort fastighetsbesiktning som har omfattat genomgång och tillsyn av inre och yttre miljö, vilket har dokumenterats och fotograferats.

JS.

### Valberedning

Tobias Tengström (sammankallande)  
Nicklas Ahlstedt (avgick under hösten 2012)  
Shumi Islam

### Förvaltning

Valvet AB har skött både föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning under 2012. Avtalet avslutades 2012-12-31. Föreningens nya ekonomiska förvaltare är UBC och ny teknisk förvaltare är SBC som gäller fr o m 2013-01-01.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat avtal med Trygg-Hansa och där ingår även bostadsrättstillägget, vilket endast gäller för bostadsrättslägenheter.

### Sålda hyreslägenheter

2 hyreslägenheter sålda under 2012 på Lavettvägen 42.

### Grannsamverkan

Har 10 kontaktombud som utbildats av polisen.  
Lena Sundén, Yrgalem Yihedego, Erika Sjögren, Ann-Marie Andersson (huvudkontaktombud), Stavros Mitsakis, Carlos Lundberg, Maya Samuelsen, Marianne Hadley, Ann-Louise Norrman (avgick febr 2013) samt Tommy Palmé.

### Grannsamverkan - Aktiviteter nuvarande styrelseperiod

- Uppstartsmöte för boende av närpolisen
- Värkning av grannar med hjälp av muntlig och skriftlig information med fokus på stöldskydd
- Tolv utlysta och protokollförda möten
- Dokumentation av tillbud/händelser på föreningens tomt och närområde, som i vissa fall polisanmäls/-rapporterats
- Uppsättning av Grannsamverkansskyltar på fasaderna
- Rundvandringar på tomt och närområde samt i fastigheterna för att dokumentera ev brister i säkerhet/trygghet
- Ett antal informationsblad till anslagstavlor
- Information på föreningens webbplats
- Återkommande rapporteringar till föreningens styrelse via mejl
- Återkommande kontakt med närpolis för grannsamverkan

### Utförda åtgärder/händelser under 2012

- Höjning av hyror och avgifter gjorda under året
- Påbörjad genomgång av samtliga avtal och sammanställning av avtalsregister
- Påbörjad genomgång av föreningens IT-relaterade tjänster samt hitta billigare och enklare IT-lösningar vad gäller föreningens hemsida och dokumentation sparad på nätverk
- Påbörjad inventering av aptus-brickor och säkerställa bricksystemet
- Påbörjad genomgång av processer och arkiv av dokumentation
- Föreningsinformation till boende utdelat (folder innehållande information om vad som gäller för boende i bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen - BoRegler, TrivselRegler, BoTips)
- Utbyte av två maskiner i en av föreningens tvättstugor (merparten av maskinerna är nu utbytta)
- Gamla/trasiga vitvaror har successivt bytts ut hos hyresgäster under året
- Badrumsrening i två hyreslägenheter under kvartal 1/2012 med anledning av upptäckta fuktskador
- Besiktning utförd av auktoriserad besiktningsman gällande badrumsreningar gjorda 2011-2012 i föreningens hyreslägenheter
- Avtalet med G4S gällande rondering/störningsjour avslutades 2012-10-11.
- Avtal med Svenska Störningsjouren tecknat fr o m 2012-10-12

JS.

- Aktiva och engagerade medlemmar i grannsamverkan (information, se ovan) och trädgårdsgruppen
- Kontinuerliga ronderingar i trapphus och källargångar i förebyggande syfte gällande brandskyddskontroll har gjorts under året
- Trädfällning samt buskar har klippts för underhåll av trädgård
- Upphandling av ny ekonomisk och teknisk förvaltare samt städning och trädgård som gäller fr o m 2013-01-01
- Avtalet med Jurist & Inkasso avslutat och avtal tecknat med Fastum Collect fr o m 2013-01-01
- Påbörjad upphandling gällande underhållsplan
- Rengöring av ventilation utförd på Lavettvägen 45. Fortsatt åtgärdsplan avvaktad tills ny förvaltare och underhållsplan är klar samt kommande OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Hissbesiktning gjord av Inspecta. ASEKA (som sköter föreningens hisservice) fick arbetsorder att påbörja installation av nödtelefon/nödbelysning i samtliga hissar samt ompackning av hydraulcylindrar i 2 av föreningens 10 hissar.  
Arbetet slutfördes 2013 och hissbesiktningen är där efter godkänd.
- Arbetet med övertagandet av parkeringsplatser från Fastighets AB Förvaltaren pågår. Möte har hållits med Lantmäteriet i december 2012
- Städ- och trädgårdsdagar (vår och höst) har hållits tillsammans med boende med efterföljande grillning
- Bjudit in boende till gemensam decemberfika

#### Kommande åtgärder/planer/händelser år 2013

- Fortsatt arbete med att få föreningens ekonomi i balans
- Underhållsplan
- Genomgång av föreningens lån - omförhandling av lån
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall göras
- Upphandling rörbyte vvc-rör i källaren port 32 (vattenläckage i källare under 2012)
- Hålla kontinuerliga möten med föreningens nya ekonomiska förvaltare (UBC) samt nya tekniska förvaltare (SBC)
- Genomgång med föreningens leverantör gällande trädgård och vad som behöver göras under året och kommande år
- Fortsatt arbete med brandskyddskontroll där styrelsen och grannsamverkan samarbetar för brandsäkerheten inom föreningens fastigheter
- Vår och höst städning/trädgårdsdag
- Rensning i cykel- och barnvagnsrum
- Fortsatt arbete tillsammans med grannsamverkan och trädgårdsgruppen
- Fortsatt värvning av frivilliga boende som vill hjälpa till i föreningen
- Intresseanmälan till hyresgäster om köp av hyreslägenhet
- Genomgång energibelysningsarmatur installerad 2011-2012
- Rutin kring renoveringar och skriftlig byggnmälan till styrelsen
- Fortsatt arbete vad gäller övertagandet av parkeringsplatser från Fastighets AB Förvaltaren där även Folkhem är inblandad
- Teckna serviceavtal gällande föreningens maskinpark i tvättstugorna
- Förhandling med ny hyresgäst till en av föreningens lokaler (port 35)

Sundbyberg den 16 februari 2013

## Ekonomi

### Nyckeltal

	2012	2011	2010
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	530	434	412
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 223	8 389	9 065
Elkostnad / kvm total yta	49	58	56
Värmekostnad / kvm total yta	104	91	104
Vattenkostnad / kvm total yta	31	27	27

Fastigheten förvärvades 2009-08-20

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 110 761
Årets resultat	-1 782 490
Totalt	-8 893 251

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

Reserveras i fond för yttre underhåll	247 804
Uttag ur yttre fond	-127 160
Balanseras i ny räkning	-9 013 895
Summa	-8 893 251

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

ds.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	8 347 891	7 206 169
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>8 347 891</b>	<b>7 206 169</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-534 220	-511 714
Reparationer och underhåll		-616 623	-536 709
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 870 493	-2 879 068
Personalkostnader		-218 996	-457 407
Övriga förvaltningskostnader		-1 269 915	-1 151 745
Fastighetsskatt		-216 595	-206 830
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-5 726 842</b>	<b>-5 743 473</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>2 621 049</b>	<b>1 462 696</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 031 520	-975 156
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 589 529</b>	<b>487 540</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	210 668	180 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 582 689	-3 368 055
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 782 492</b>	<b>-2 700 345</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 782 492</b>	<b>-2 700 345</b>
Skatt pga ändrad taxering		2	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 782 490</b>	<b>-2 700 345</b>

ds.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	189 299 432	189 576 579
Pågående fastighetsförbättringar		-	131 231
Maskiner och inventarier		1 383 902	1 384 504
Summa materiella anläggningstillgångar		190 683 334	191 092 314
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		190 683 334	191 092 314
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror och avgifter	6	73 473	83 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		700 228	718 243
Övriga fordringar		2 851	2 839
Summa kortfristiga fordringar		776 552	804 921
<i>Kassa och bank</i>		10 698 037	9 932 143
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 474 589	10 737 064
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		202 157 923	201 829 378

JS.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser / upplåtelseavgifter		121 528 432	118 508 432
Fond för yttre underhåll		548 970	301 166
Summa bundet eget kapital		<u>122 077 402</u>	<u>118 809 598</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 110 761	-4 162 612
Årets resultat		-1 782 490	-2 700 345
Summa fritt eget kapital		<u>-8 893 251</u>	<u>-6 862 957</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>113 184 151</u>	<u>111 946 641</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		87 024 157	88 783 489
Summa långfristiga skulder		<u>87 024 157</u>	<u>88 783 489</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	<b>9</b>		
Leverantörsskulder		1 542 200	211 222
Skatteskulder		25 143	96 516
Förutbetalda hyror och avgifter		-	518 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 215	223 175
Övriga kortfristiga skulder		55 057	50 161
Summa kortfristiga skulder		<u>1 949 615</u>	<u>1 099 248</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>202 157 923</u>	<u>201 829 378</u>

## Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
	<b>98 000 000</b>	<b>98 000 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*JS*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 782 492	-2 700 345
Avskrivningar	1 031 520	975 156
	<u>-750 972</u>	<u>-1 725 189</u>
Årets skatt	2	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-750 970</b>	<b>-1 725 189</b>
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	28 368	-159 511
Ökning / minskning av kortfr skulder	850 367	-199 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>127 765</b>	<b>-2 084 439</b>
 <b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-622 355	-841 680
Ombyggnad	-	-244 913
Maskiner	-185	-655 914
Pågående arbeten	-	-131 231
	<u>-494 775</u>	<u>-3 958 177</u>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Fastighetslån	-1 759 332	-4 147 183
Inbetalda insatser	1 583 256	2 842 150
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 436 744	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 260 668</b>	<b>-1 305 033</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>765 893</b>	<b>-5 263 210</b>
 <b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 932 144</b>	<b>15 195 354</b>
 <b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 698 037</b>	<b>9 932 144</b>

ds.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheterna har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Sunden Bostads AB nr 7 för 135 713 631 kronor. Aktiebolaget sålde fastigheten den 20 augusti 2009 för bokfört värde 50 902 221 kronor till Bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet av aktierna har överförts till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 135 713 631 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om förenigen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskilnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

### 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. *ds.*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 017 631	2 064 586
Hysesintäkter lokaler	66 252	60 368
Hysesintäkter p-platser och garage	8 400	8 000
Övriga hyresintäkter	-	-1 014
Årsavgifter bostäder	5 607 450	4 512 035
Kabel-tv avgifter	137 803	137 805
Övriga intäkter	510 355	424 389
	<b>8 347 891</b>	<b>7 206 169</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	61 937	60 969
Snöröjning/sandning	191 613	203 219
Städning/hyrmattor	27 828	35 523
Besiktningkostnader	45 373	12 983
Bevakningskostnader	43 889	87 973
Övriga köpta tjänster	128 185	87 060
Förbrukningsinventarier	9 237	-
Interna administrativa kostnader	26 158	23 987
	<b>534 220</b>	<b>511 714</b>

#### Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	84 898	56 599
Reparationer bostäder bostadsrätt	10 414	-
Reparationer trapphus	6 099	-
Reparationer tvättutrustning	44 480	34 995
Reparationer övr gemensamma utrymmen	3 033	-
Reparationer VA/sanitet	128 126	90 083
Reparationer värme	42 571	14 628
Reparationer ventilation	59 126	22 458
Reparationer el	12 965	34 938
Reparationer hissar	12 750	185 036
Reparationer Tv/porttelefon	26 693	10 531
Reparationer tak	523	950
Övriga reparationer	26 538	22 017
Underhåll bostäder	-	5 369
Underhåll lokaler	-	525
Underhåll vind	-	7 145
Underhåll ventilation	97 578	24 633
Underhåll hissar	31 250	26 802
Underhåll övrigt	29 579	-
	<b>616 623</b>	<b>536 709</b>

ds.

**Taxe- och avtalsbundna kostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	617 457	724 821
Uppvärmning	1 298 019	1 143 206
Vatten och avlopp	387 166	344 381
Sophämtning	317 607	303 023
Grovsopor	44 435	71 157
Kabel-TV/bredband	205 809	284 575
Övriga driftkostnader	-	7 905
	<b>2 870 493</b>	<b>2 879 068</b>

**Personalkostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	166 638	348 050
Arbetsgivaravgifter	52 358	109 357
	<b>218 996</b>	<b>457 407</b>

Av det redovisade arvodert 2011 avser 80 250 kr perioden från stämman 2011 till 2011-12-31.  
48 150 kr återstår att betala ut för perioden 20120101 till stämman 2012.  
Överskjutande belopp avser retroaktivt utbetalda belopp i enlighet med tidigare stämmobeslut.

**Övriga förvaltningskostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Självrisker vid skada	22 000	21 200
Förvaltning, fast avtal	773 932	754 519
Förvaltning, tillkommande arbete	39 713	23 948
Fastighetsförsäkring	106 303	90 948
Revisionskostnad	120 952	14 939
Övriga förvaltningskostnader	56 158	153 129
Konsult och mäklararvode	65 000	-
Bankkostnader	6 349	6 209
Advokatarvoden	20 859	85 099
Övriga externa kostnader	58 649	1 754
	<b>1 269 915</b>	<b>1 151 745</b>

**Fastighetsskatt**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	216 595	206 830
	<b>216 595</b>	<b>206 830</b>

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter bank	210 656	179 314
Ränteintäkter kortfristiga placeringar	-	828
Intäktsränta skattekonto	12	28
	<b>210 668</b>	<b>180 170</b>

DS.

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	3 581 983	3 367 608
Räntekostnader skattekonto	-	298
Räntekostnader, övriga	706	149
	<u>3 582 689</u>	<u>3 368 055</u>

#### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	145 729 306	728 646	0,5%	-2 451 154	143 278 152
Fastighetsförbättringar	2 597 625	146 364	5%	-301 808	2 295 817
Mark	43 529 533				43 529 533
Ombyggnader	244 913	24 492	10%	-48 983	195 930
Maskiner	1 127 592	75 174	6,67%	-141 586	986 006
Installationer	568 426	56 844	10%	-170 530	397 896
	<u>193 797 395</u>	<u>1 031 520</u>		<u>-3 114 061</u>	<u>190 683 334</u>

#### Fastighetens taxeringsvärde 2010

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	88 000 000	437 000	88 437 000
Mark	34 000 000	65 000	34 065 000
<b>Summa</b>	<b>122 000 000</b>	<b>502 000</b>	<b>122 502 000</b>

#### Not 6 Kortfristiga fordringar

##### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 021	49 281
Bevakning kvartal 1		10 360
Kabel-TV kvartal 1	24 284	
Sopsug kvartal 1	62 523	75 809
Förvaltning UBC		193 483
Garageintäkter 2011	434 639	389 310
Sundbybergs Stadsnät 12 m	121 761	
	<u>700 228</u>	<u>718 243</u>

##### Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	2 851	2 839
	<u>2 851</u>	<u>2 839</u>

JS.

### Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ing balans 2012-01-01	116 715 802	1 792 630	301 166	-4 162 612	-2 700 345
Erlagda Insatser	1 583 256				
Erlagda upplåtelseavgifter		1 436 744			
Disposition enl årsstämmobeslut			247 804	-247 804	
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 700 345	2 700 345
Årets resultat					-1 782 490
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 299 058</b>	<b>3 229 374</b>	<b>548 970</b>	<b>-7 110 761</b>	<b>-1 782 490</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	<i>2012-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetslån	-19 787 994	89 875	-19 877 869
Fastighetslån	-14 836 163	69 457	-14 905 620
Fastighetslån	-27 000 000	-	-27 000 000
Fastighetslån	-25 400 000	1 600 000	-27 000 000
	<b>-87 024 157</b>	<b>1 759 332</b>	<b>-88 783 489</b>

### Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
SBAB	-19 787 994	3,85%	2013-05-28
SBAB	-14 836 163	4,28%	2015-05-28
SBAB	-27 000 000	4,48%	2014-06-13
SBAB	-25 400 000	3,13%	2013-06-14
	<b>-87 024 157</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31.

### Not 9 Kortfristiga skulder

#### Skatteskulder

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Skatteskulder	423 425	485 501
Inbetald prel.skatt	-398 282	-388 985
	<b>25 143</b>	<b>96 516</b>

#### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fjärrvärme december	195 000	141 394
Elektricitet december	50 000	61 781
Grovsopor extra	1 820	
Snöskottning	24 807	
Extratjänster Valvet Förvaltning	32 325	
Inbetalning 27/12	3 263	
Revisionsarvode	20 000	20 000
	<b>327 215</b>	<b>223 175</b>

ds.

**Övriga kortfristiga skulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld	1 560	871
Personalskatt	26 130	24 075
Avräkning Sociala avgifter	27 367	25 215
	<u>55 057</u>	<u>50 161</u>

**Underskrifter**

Ort och datum ..... *SUNDBYBERG 2013-04-09*

*Katriina Numminen*  
.....  
Katriina Numminen  
Styrelseordförande

*Charles Borge*  
.....  
Charles Borge  
Ledamot

*Jaana Näslund*  
.....  
Jaana Näslund  
Ledamot

*Daniela Croitoru*  
.....  
Daniela Croitoru  
Ledamot

*Olle Appelgren*  
.....  
Olle Appelgren  
Ledamot

*Fredrik Rusch*  
.....  
Fredrik Rusch  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *2013-04-09*

*Lena Strömbäck*  
.....  
BoRevision / Lena Strömbäck

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten Örnen för år 2012.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2012 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lavetten Örnen för år 2012.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 9 / 4 2013



Lena Strömbäck  
BoRevision AB



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2013-04-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

SUNDVÄLLE 2013-04-05 Kat Wi

---

## Till Revisorn i Brf Lavetten Örnen

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2012. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Följande har bokförts på ett riktigt sätt och, när så bedömts lämpligt, har vi lämnat tillräckliga upplysningar om detta i årsredovisningen:
  - Närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa.
  - Förluster på avgiftsfordringar eller hyresfordringar
  - Upplåtelse av bostadsrätt
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm 2013-04-05

Bostadsrättsföreningen Lavetten Örnen



Katriina Numminen  
Styrelsens ordförande