



Årsredovisning 2022



Brf Lavetten Örnen

Org nr 769616-5856

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun den 20 augusti 2009.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 5 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 143 st till en yta av 11 496 kvm. 2 lokaler upplåts med hyresrätt och 3 disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare. På Rissne Samfällighetsförenings extra föreningsstämma som hölls den 2019-11-06 beslutades det att SAVAB tar över sopsugsanläggningen och att varje fastighetsägare/bostadsrättsförening ansvarar för att anpassa sophanteringen inom eller i godtagbar närhet av respektive fastighet så att krav på matavfallsortering uppfylls. Fastighets AB Förvaltaren kommer i nästa steg ensam eller tillsammans med ytterligare medlem ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att gemensamhetsanläggningen skall avregistreras.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 232 060 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 440 000 kr och markvärde 89 620 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har t o m 2022-12-31 haft avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med SBC. Fr o m 2023-01-01 har avtal tecknats med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 13 januari 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 464 120 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 fram till extrastämma den 25 januari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Edvin Selimovic	ordförande
	Per Warrén	vice ordförande, avgick december 2022
	Kenan Jusupovic	sekreterare
	Patrik Haghazarian	avgick december 2022
	Conny Haraldsson	
Suppleanter	Christer Sundström	
	Biljana Siljegovic	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 22 januari 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Edvin Selimovic Conny Haraldsson Kenan Jusupovic Tara Eriksson Shumi Khan	ordförande vice ordförande/ekonomi sekreterare
Suppleanter	Christer Sundström Biljana Siljegovic	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

En extra stämma hölls 22 januari 2023 om förslag på fyllnadsval styrelseledamöter fram till nästa stämma och då presenteras av valberedningen, Shumi Khan och Tara Eriksson.

Revisorer

BoRevision AB
Erik Davidsson

Valberedning

Pernilla Selimovic sammankallande
Bert Tauschek
Sofia Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits av föreningens tekniska förvaltare, SBC. Besiktningensprotokollet har gått igenom av styrelsen och flera anmärkningar har åtgärdats för det inre underhållet under året. Under 2021 har även Fastum gjort en fastighetsbesiktning för uppdatering av underhållsplanen enligt avtal. Styrelsen har kontinuerligt ronderat i fastigheterna som varit till hjälp inför uppdatering av underhållsplanen. Besiktningarna fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt kan nämnas följande händelser:

Budget

I och med det rådande ekonomiska läget i Sverige och övriga världen så har vi varit väldigt återhållsamma med att göra några större investeringar i föreningen. Endast planerade underhåll har utförts. Tex inomhusklimaten i vissa fastigheter.

Övrigt

Den 1 januari 2023 träder några lagändringar i kraft. Ändringarna innebär bland annat att reglerna om när tillstånd krävs för bostadsrättshavare vid ombyggnation i bostadsrättslägenhet har utökats. Till följd av detta behöver föreningen justera i stadgarna, då detta är en lag ändring har vi inte kallat till någon stämma.

Teknik/Fastighet

Sundbybergs Stad har beviljat dispens från utsortering av matavfall för fastigheterna Divisionen 3 och 4 för perioden 2023 till den 2025. Föreningens pågående projekt om hur man löser hanteringen av matavfall fortsätter tillsammans med SAVAB och övriga fastighetsägare i Rissne som ingår i Rissne Samfällighetsförening.

Byggnationen planeras att påbörjas våren 2025 av sopsugen, rörläggning planeras till 2024.

Det nya avtalet med Fastum teknik som började gälla from 1 januari 2023. I och med detta så avslutades avtalet med SBC.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rengöring av ventilationskanaler och injustering av luftflöden har avslutats under 2023. Boende som har haft anmärkningar har fått åtgärda dessa och föreningen fick till slut en godkänd OVK. Besiktningsprotokollet har skickats till Sundbybergs Stad.

Alla föreningens hyreslägenheter har besiktats och dokumenterats och en åtgärdslista har upprättats. Vissa akuta brister har åtgärdats.

Inför vintern så gjordes det en besiktning av taken och brister åtgärdades.

Ekonomi

Se not 12.

2022 års föreningsstämma hölls utomhus även detta år och var uppskattad bland medlemmarna

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 209 (203) medlemmar. Under året har 18 (8) överlåtelser skett till ett snittpris om 37 088 kr (36 223) per kvadratmeter. Fyra andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 481	9 393	9 372	9 313	9 300
Resultat efter finansiella poster	-2 566	-1 429	870	389	518
Soliditet (%)	66,54	65,77	65,49	65,25	63,94
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	1,22	1,19	1,20	1,38
Lån/kvm boyta	5 213	5 245	5 278	5 306	5 473
Lån/taxeringsvärde %	27,93	32,78	32,98	33,16	41,31
Belåningsgrad %	32,80	33,29	33,60	33,91	35,06
Årsavgift kr/kvm	647	647	649	646	646

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea i föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter		resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	126 695 803	16 307 629	3 504 000	-16 482 437	-1 429 345	128 595 650
Ökning av insatskapital	1 619 433	3 830 567				5 450 000
Disposition av föregående års resultat:			1 450 000	-2 879 345	1 429 345	0
Årets resultat					-2 566 005	-2 566 005
Belopp vid årets utgång	128 315 236	20 138 196	4 954 000	-19 361 782	-2 566 005	131 479 645

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 361 782
årets förlust	-2 566 005
	-21 927 787

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 450 000
ianspråktagande från yttre fond	-1 692 823
i ny räkning överföres	-21 684 964
	-21 927 787

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		7 426 268	7 347 539
Hysesintäkter	2	2 055 211	2 045 105
Övriga rörelseintäkter	3	96 258	153 481
Summa nettoomsättning		9 577 737	9 546 125
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-893 247	-1 133 140
Periodiskt underhåll		-1 692 823	-1 066 602
Driftskostnader	4	-4 810 454	-4 308 817
Administrationskostnader	5	-520 332	-403 551
Styrelsearvoden med tillhörande kostnader		-260 413	-255 901
Fastighetsskatt/avgift		-243 085	-245 535
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 420 354	-7 413 546
Avskrivning byggnad		-2 498 884	-2 498 884
Avskrivningar övrigt		-499 036	-287 105
Summa avskrivningar		-2 997 920	-2 785 989
Resultat före finansiella poster		-1 840 537	-653 410
Ränteintäkter		71 009	25 058
Räntekostnader på fastighetslån		-796 477	-800 977
Övriga räntekostnader		0	-16
Summa kapitalnetto		-725 468	-775 935
Resultat efter finansiella poster		-2 566 005	-1 429 345
Årets resultat		-2 566 005	-1 429 345

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	140 253 029	143 175 775
Mark		43 529 533	43 529 533
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	234 267	309 441
Summa materiella anläggningstillgångar		184 016 829	187 014 749
Summa anläggningstillgångar		184 016 829	187 014 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 916	15 096
Skattekonto		125 709	128 215
Övriga fordringar	8	9 106	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	415 358	411 701
Avräkningskonto förvaltare		759 406	994 406
Summa kortfristiga fordringar		1 337 495	1 549 418
<i>Kassa och bank</i>		12 252 526	6 961 419
Summa omsättningstillgångar		13 590 021	8 510 837
SUMMA TILLGÅNGAR		197 606 850	195 525 586

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		148 453 432	143 003 432
Fond för yttre underhåll		4 954 000	3 504 000
Summa bundet eget kapital		153 407 432	146 507 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 361 782	-16 482 437
Årets resultat		-2 566 005	-1 429 345
Summa fritt eget kapital		-21 927 787	-17 911 782
Summa eget kapital		131 479 645	128 595 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	64 416 087	48 816 087
Summa långfristiga skulder		64 416 087	48 816 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	400 000	16 400 000
Leverantörsskulder		339 742	277 512
Skatteskulder		1 265	24 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	970 111	1 412 257
Summa kortfristiga skulder		1 711 118	18 113 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 606 850	195 525 586

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 566 005	-1 429 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 997 920	2 785 989
Förändring skatteskuld/fordran		-22 815	1 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		409 100	1 358 234
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 077	32 716
Förändring av kortfristiga skulder		-379 916	-24 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 107	1 366 182
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-12 715 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-12 715 828
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		5 450 000	2 225 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 050 000	1 825 000
Årets kassaflöde		5 056 107	-9 524 646
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 955 825	17 480 470
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		13 011 932	7 955 824

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	100 år
Innerväggar	100 år
Värme sanitet	60 år
El	40 år
Fasad inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissrenovering	30 år
Inre underhåll	100 år
Trapphusrenovering	30 år
Resterande	20 år
Maskiner och tekniska anläggningar	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	1 152 020	1 297 568
Hyresintäkter, p-plats	150 401	76 080
Hyresintäkter, garage	393 030	449 552
Kabel-TV	215 280	121 940
Bredband	144 480	99 965
	2 055 211	2 045 105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Gästlägenhet och gemensamhetslokal	53 100	37 650
Avgift andrahandsupplåtelse	23 660	3 425
Försäkringsersättningar	0	90 706
Övriga intäkter	19 500	21 700
	96 260	153 481

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	191 146	186 471
Trädgårdsskötsel	111 001	87 517
Kostnader i samband med städdagar	4 165	166
Städkostnader	176 262	170 572
Hyra av entrémattor	21 600	26 936
Snöröjning/sandning	189 876	139 516
Systematiskt brandskyddsarbete	10 146	108 022
Hisskostnader	18 996	55 987
Portar	8 417	31 296
Besiktningkostnader	43 750	7 700
Bevakningskostnader	18 368	13 118
Gemensamhetsanläggning	399 804	315 116
El	938 453	632 745
Värme	1 373 656	1 362 336
Vatten och avlopp	551 934	486 919
Avfallshantering	88 348	84 693
Försäkringskostnader	229 022	221 331
Kabel-tv	231 456	196 568
Bredband	148 800	138 314
Förbrukningsinventarier	42 956	20 131
Förbrukningsmaterial	7 687	10 180
Övriga driftkostnader	4 609	13 182
	4 810 452	4 308 816

Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Telefoni	3 600	9 467
Hemsida	7 751	2 680
Porto	13 896	12 647
Kundförluster	0	-75 000
Föreningsgemensamma kostnader	1 916	3 482
Revisionsarvode	33 625	32 495
Ekonomisk förvaltning	210 693	208 062
Teknisk förvaltning	81 919	79 916
Bankkostnader	5 570	3 510
Konsultarvoden	80 000	40 000
Försäljningsomkostnader	28 290	28 940
Juridisk konsultation	10 288	12 173
Underhållsplan	19 840	19 333
Medlems-/föreningsavgifter	9 140	9 050
Övriga poster	13 805	16 796

	520 333	403 551
Not 6 Byggnader och mark		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 287 672	148 571 844
Inköp	0	12 715 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 287 672	161 287 672
Ingående avskrivningar	-18 111 897	-15 401 082
Årets avskrivningar	-2 922 746	-2 710 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 034 643	-18 111 897
Utgående redovisat värde	140 253 029	143 175 775
Taxeringsvärden byggnader	142 440 000	118 319 000
Taxeringsvärden mark	89 620 000	80 620 000
	232 060 000	198 939 000

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad 2021 i samband med övergång till K3. Tillfört 2021 trapphusrenovering 6,8 mkr och hissrenovering 5,8 mkr.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ingående avskrivningar	-818 151	-742 977
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893 325	-818 151
Utgående redovisat värde	234 267	309 441

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Att vidarefakturera medlem	9 106	0
	9 106	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	78 958	79 755
Serviceavtal hiss	961	0
Larmmottagning hiss	0	1 250
Serviceavtal port	0	856
Kabel-TV	62 825	57 859
Bredband	24 800	24 800
Ekonomisk förvaltning	60 275	56 229
Störningsjour grundavtal	10 626	10 058
Samfällighetsavgift sopsug	108 321	118 169
Snöjour	0	7 930
Skadedjursförsäkring	34 498	31 828
Hemsida	1 335	1 330
Serviceavtal brandskydd	2 500	0
Städning	20 980	0
Medlemskap	9 280	0
	415 359	390 064

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,43	2028-03-30	21 450 000	21 650 000
Handelsbanken	4,26	2027-12-30	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	1,03	2024-06-01	12 251 697	12 251 697
Handelsbanken	0,82	2027-09-30	15 114 390	15 314 390
Avgår kortfristig del			-400 000	-16 400 000
			64 416 087	48 816 087

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	39 467
Upplupna styrelsearvoden	117 672	117 672
Beräknade upplupna sociala avgifter	37 000	37 000
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	431 479	776 254
Fastighetsel	132 897	101 515
Fjärrvärme	206 063	202 384
Snöröjning	12 500	21 175
Reparationer	0	79 797
Städning och entrémattor	0	4 493
	970 111	1 412 257

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning på 9% samt höjning av parkeringsavgifter samt gemensamhetsutrymmen vart bestämt under år 2022. Genomfördes februari 2023.

För mars 2023 har styrelsen bundit om och amorterat 5,9 milj på ett lån som ligger hos Stadshypotek på 16 milj. till en ränta på 4,10%. Detta medför högre kostnader för föreningen och kommande lån som måste bindas om till troligen en högre ränta än vad vi har idag.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Edvin Selimovic
Ordförande

Conny Haraldsson

Kenan Jusupovic

Tara Eriksson

Shumi Khan

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavetten Örnen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor