

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Lavetten i Varberg
Org nr: 749600-0857



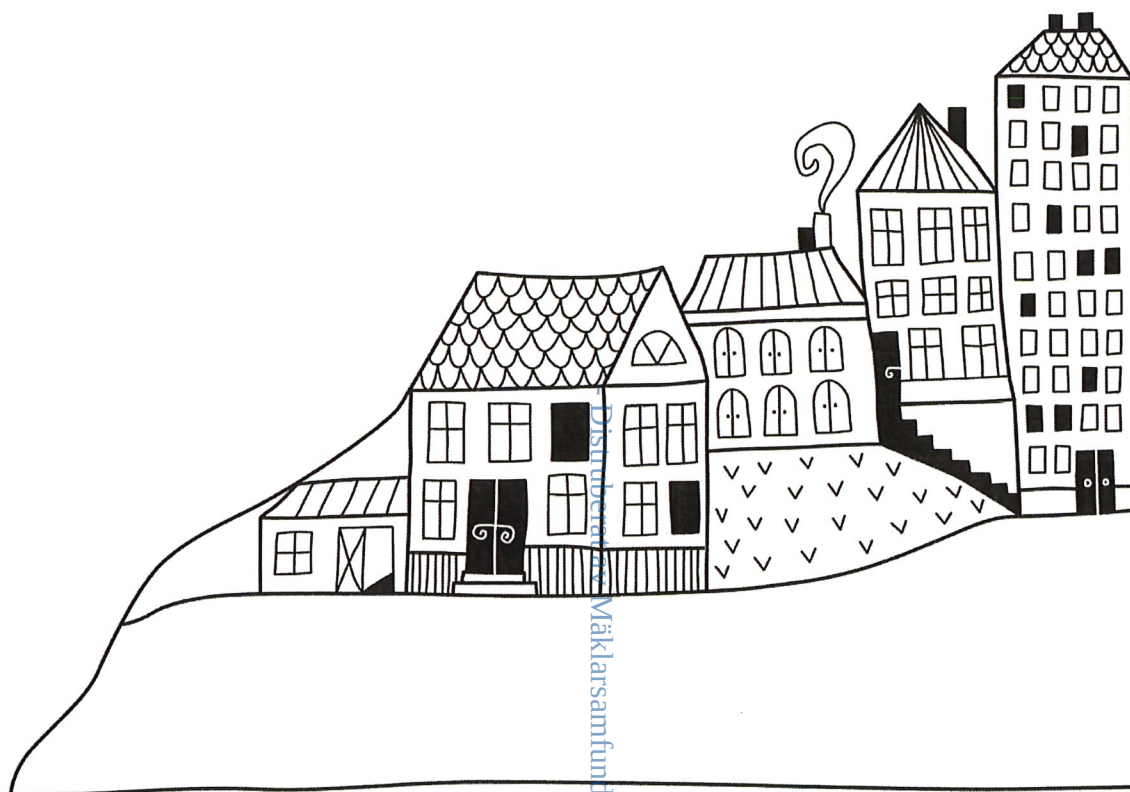
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Lavetten i
Varberg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst pga. högre intäkter samt lägre kostnader för fastighetsskötsel och ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 4 i Varbergs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 129 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959–1960. Fastigheternas adress är Tallvägen 2–10 samt Granvägen 1-21 i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	60
3 rum och kök	36
4 rum och kök	24

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ca

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	42
P-platser	99
Lokaler	6

Total bostadsarea 8 654 m²

Total lokalarea 995 m²

Årets taxeringsvärde 125 111 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 694 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Varberg Energi	El, värme
Vivab	Vatten

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 428 tkr och planerat underhåll för 423 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 74 508 023 kr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 483 601 kr (257 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 257 kr/m².

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll av styrelserummet	103
Trapphus belysning	288
Övrigt	134

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Olsson	Ordförande	2022
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	2022
Eva Åberg	Vice ordförande	2022
Tonny Liljegren	Ledamot	2023
Bengt Åke Jarlebris	Ledamot	2023
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Mari Arfaras	Suppleant	2023
Carl-Anthon Bengtsson	Suppleant	2023
Mikael Lindgren	Suppleant	2022
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad Revisor	2022
Per Eriksson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Stenefjäll	2022
Hekuran Bytyci	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

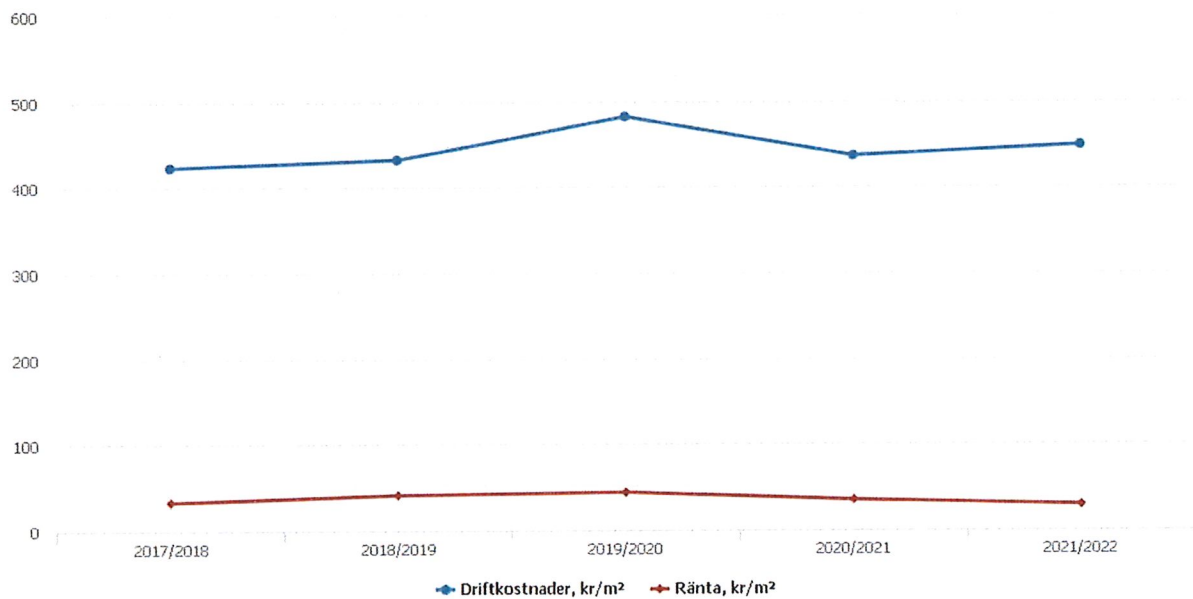
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

g

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 834	5 588	5 443	5 352	5 878
Resultat efter finansiella poster	-40	-192	-912	-398	248
Soliditet %	47	46	46	-31	-29
Driftkostnader, kr/m ²	448	436	482	432	423
Ränta, kr/m ²	29	35	44	41	33



Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Distriberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

92

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	500 262	0	20 020 325	2 866 600	-8 391 091	-191 772
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-191 772	191 772
Reservering underhållsfond				2 484 000	-2 484 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-422 932	422 932	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-40 408
Vid årets slut	500 262	0	20 020 325	4 927 668	-10 643 931	-40 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 582 862
Årets resultat	-40 408
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 484 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	422 932
Summa	-10 684 339

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 684 339**

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

82

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 834 473	5 587 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 307	108 794
Summa rörelseintäkter		5 903 779	5 696 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 879 941	-3 772 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 281 567	-1 252 782
Personalkostnader	Not 6	-81 999	-107 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 111	-457 111
Summa rörelsekostnader		-5 700 619	-5 590 401
Rörelseresultat		203 160	106 076
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 192	6 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	260	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-250 020	-304 156
Summa finansiella poster		-243 568	-297 847
Resultat efter finansiella poster		-40 408	-191 772
Årets resultat		-40 408	-191 772

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

gn

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 450 741	26 863 078
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 162	111 936
Summa materiella anläggningstillgångar		26 517 902	26 975 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	64 500	64 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 260 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 324 500	2 324 500
Summa anläggningstillgångar		28 842 402	29 299 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	3 085	3 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	364 001	360 550
Summa kortfristiga fordringar		367 086	363 635
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 374 906	2 312 912
Summa kassa och bank		2 374 906	2 312 912
Summa omsättningstillgångar		2 741 992	2 676 547
Summa tillgångar		31 584 395	31 976 061

+ Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

92

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		500 262	500 262
Uppskrivningsfond		20 020 325	20 020 325
Fond för yttre underhåll		4 927 668	2 866 600
Summa bundet eget kapital		25 448 255	23 387 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 643 931	-8 391 091
Årets resultat		-40 408	-191 772
Summa fritt eget kapital		-10 684 339	-8 582 862
Summa eget kapital		14 763 917	14 804 325
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 348 750	14 348 750
Summa långfristiga skulder		14 348 750	14 348 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 000	200 000
Leverantörsskulder	Not 19	485 407	480 580
Skatteskulder	Not 20	12 604	694
Övriga skulder	Not 21	1 157 394	1 165 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	716 323	976 223
Summa kortfristiga skulder		2 471 728	2 822 986
Summa eget kapital och skulder		31 584 395	31 976 061

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader		
- Lavetten 4	Linjär	68
- Garage	Linjär	33
Standardförbättringar		
- Dränering	Linjär	40
- Tvättstuga	Linjär	20
Inventarier		
- Tvättmaskin	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 708 658	5 550 336
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-336 299	-336 299
Hyror, lokaler	16 400	21 879
Hyror, garage	306 000	254 400
Hyror, p-platser	139 676	95 040
Hyror, övriga	9 387	7 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-320	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 306	-5 166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 723	-187
Summa nettoomsättning	5 834 473	5 587 683

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	36 824	24 642
Fakturerade kostnader	0	522
Övriga rörelseintäkter	32 483	83 630
Summa övriga rörelseintäkter	69 307	108 794

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-422 932	-449 665
Reparationer	-427 600	-151 020
Självrisk	-9 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 061	-205 151
Försäkringspremier	-95 981	-88 369
Kabel- och digital-TV	-2 838	-148 760
Återbäring från Riksbyggen	15 400	14 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 252	-4 321
Serviceavtal	-39 248	-34 091
Obligatoriska besiktningar	-6 250	0
Bevakningskostnader	-11 666	-8 550
Snö- och halkbekämpning	-127 876	-62 906
Förbrukningsinventarier	-45 603	-36 214
Vatten	-522 099	-456 632
Fastighetsel	-475 851	-414 883
Uppvärmning	-1 165 497	-1 185 217
Sophantering och återvinning	-249 354	-268 284
Förvaltningsarvode drift	-69 735	-273 635
Summa driftskostnader	-3 879 941	-3 772 898

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 166 735	-1 143 580
IT-kostnader	-1 382	0
Arvode, yrkesrevisorer	-32 100	-29 800
Övriga förvaltningskostnader	-14 519	-7 784
Kreditupplysningar	-135	-831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 945	-31 784
Representation	-2 282	0
Kontorsmateriel	-688	-14 710
Medlems- och föreningsavgifter	-18 637	-19 277
Bankkostnader	-3 650	-3 100
Övriga externa kostnader	-5 495	-1 916
Summa övriga externa kostnader	-1 281 567	-1 252 782

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-27 920	-47 410
Sammanträdesarvoden	-39 789	-40 185
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-5 500
Sociala kostnader	-7 890	-14 515
Summa personalkostnader	-81 999	-107 610

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

82

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-359 723	-359 723
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 614	-52 614
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 774	-44 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 111	-457 111

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 192	6 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 192	6 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	260	117

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-249 270	-303 730
Övriga räntekostnader	-750	-426
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 020	-304 156



- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	4 304 989	4 304 989
	19 072 301	19 072 301
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 072 301	19 072 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 845 299	-8 485 576
Standardförbättringar	-3 384 249	-3 331 636
	-12 229 548	-11 817 212
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-359 723	-359 723
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 614	-52 614
	-412 337	-412 337
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 641 885	-12 229 548
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
	20 020 325	20 020 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 450 741	26 863 078
Varav		
Byggnader	4 510 615	4 870 338
Mark	1 051 675	1 051 675
Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
Standardförbättringar	868 126	920 740
Taxeringsvärden		
Bostäder	123 000 000	105 000 000
Lokaler	2 111 000	1 694 000
Totalt taxeringsvärde	125 111 000	106 694 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 911 000</i>	<i>71 574 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 200 000</i>	<i>35 120 000</i>

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

8

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	223 872	223 872
	223 872	223 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 872	223 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-111 936	-67 162
	-111 936	-67 162
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 774	-44 774
	-44 774	-44 774
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 710	-111 936
	-156 710	-111 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 710	-111 936
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 162	111 936
Varav		
Inventarier och verktyg	67 162	111 936

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-06-30	2021-06-30
130 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	64 500	64 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	64 500	64 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
400 andelar á 5 650 kr i Varbergsvind (Vindkraftverk)	2 260 000	2 260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 260 000	2 260 000

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	3 085	3 085
Summa övriga fordringar	3 085	3 085

Distriberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	48 698	47 284
Förutbetalda driftkostnader	2 310	2 190
Förutbetalt förvaltningsarvode	293 660	285 895
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 743
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	140	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 194	23 439
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 001	360 550

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel Handelsbanken	89 842	71 099
Transaktionskonto	2 285 065	2 241 813
Summa kassa och bank	2 374 906	2 312 912

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	14 448 750	14 548 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 348 750	14 348 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-12-01	6 402 500	0	0	6 402 500
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-01-30	3 246 250	0	0	3 246 250
STADSHYPOTEK	1,68%	2029-03-30	4 900 000	0	100 000	4 800 000
Summa			14 548 750	0	100 000	14 448 750

*Räntesatser per 2022-06-30

Föreningen har 100 000 kr som ska amorteras nästa räkenskapsår varför denna del klassificeras som kortfristig skuld. Föreningen har inga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår. Föreningen har lån om 9 648 750 kr som förfaller inom 2-5 år samt 4 800 000 kr som förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	485 407	479 671
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	909
Summa leverantörsskulder	485 407	480 580

Not 20 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	12 604	694
Summa skatteskulder	12 604	694

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 156 766	1 161 953
Skuld sociala avgifter och skatter	270	0
Clearing	358	3 536
Summa övriga skulder	1 157 394	1 165 489

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 313	17 595
Upplupna räntekostnader	17 985	25 125
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	250 000
Upplupna elkostnader	44 912	30 267
Upplupna värmekostnader	40 121	33 198
Upplupna kostnader för administration	0	25 000
Upplupna revisionsarvoden	29 800	27 500
Upplupna styrelsearvoden	47 460	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	16 919
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	523 633	489 119
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	716 323	976 223

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	14 808 000	14 808 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

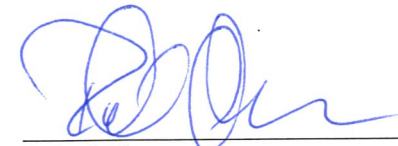
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

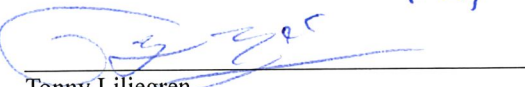
g

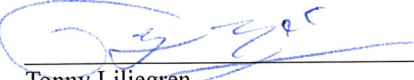
Styrelsens underskrifter

Varberg 10/10-2022
Ort och datum

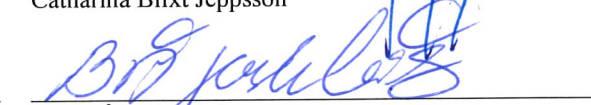

Roland Olsson


Eva Åberg


Mikael Lindgren*


Tonny Liljegren


Catharina Blixt Jeppsson


Bengt Åke Jarlebris


Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-19


Per Eriksson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sarah Lydemark
Auktoriserad revisor

* Mikael Lindgren i egenskap av styrelsesuppleant ersätter styrelseledamot Eva Åberg.

- Distribueras av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg, org.nr 749600-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 30 juni 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

SL

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

8

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

82

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2022- 10-19



Per Eriksson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sarah Lydemar
Auktoriserad revisor

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggens Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Lavetten i Varberg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se