

Årsredovisning

för

Brf Lavetten

735000-1892

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lavetten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja service med anknytning till boendet.

I avgiften till föreningen ingår värme och vatten, det finns bredband indraget och kabel-tv, där basutbudet ingår.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen (1991:614) och har sitt säte i Karlskrona.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona.

Föreningens byggnader

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lavetten 9 med ett sammanlagt taxeringsvärde om 23,552 t.kr. Fastigheten är fullvärde försäkrad. Fastigheten omfattar 38 st lägenheter med en yta om 1.759 kvadratmeter och 2 stycken lokaler med en yta om 75 kvadratmeter. Marken byggnaden är byggd på innehar föreningen med äganderätt.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2024 skötts av Hyreshusets Fastighetsförvaltning i Växjö. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Wahlqvists Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor

Medlemmar och ägarbyten

Under 2024 har 2 ägarbyten skett. Medlemsantalet var vid årets slut 39 st enl § 4 i föreningens stadgar. Därav utgör bostadsrättshavarna 38 och HSB sydost 1. 

Styrelse och revisorer

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Anders Johnsson	Ledamot	Ordförande
Jörgen Jonasson	Ledamot	Vice ordförande
Malin Nilsson	Ledamot	Sekreterare
Camilla Helgesson	Ledamot	
Cassandra Gustafsson	Ledamot	HSB-representant
Annika Weightman	Suppleant	
Per Jenvald	Suppleant	

Ledamöterna väljs för två år och suppleanter för ett år.
På tur att avgå är Anders Johnsson och Camilla Helgesson

Styrelsen har under året hållit fem stycken styrelsemöten och årsstämma har genomförts.

Ersättning till styrelse och förtroendevald revisor avseende 2024 utgör 50,658:-.

Firmatecknare år 2024 har, i styrelsen, varit Anders Johnsson, Malin Nilsson, Camilla Helgesson samt Jörgen Jonasson, två i förening.

Revisorer

Revisor under året har varit Andreas Sunesson och Rolf Noresson.

Reparation och underhåll

Vi har fortlöpande gjort det nödvändiga underhållet på fastigheten samt några mindre arbeten och förbättringar och kommer att fortsätta med detta under 2025. Vår solcellsanläggning som vi installerade 2021 gav under 2024 ingen större avkastning, beroende på såväl mindre antal soltimmar som lägre pris. Vi har på nytt haft en mindre vattenläcka i källaren och kommer att försöka lokalisera orsaken till detta.

Inga nya projekt kommer att påbörjas under 2025 då vi har avklarat flera stora projekt de senaste åren och på grund av den osäkra världsekonomin. De två stora projekt som finns med i Underhållsplanen, fasad- och fönsterbyte, skjuts bägge upp tillsvidare. I underhållsplanen finns sedan inga större arbeten inplanerade förrän 2030.

Situationen i vår omvärld präglas fortfarande av stor osäkerhet och instabilitet. Vi har ännu en hög inflation, räntorna är höga och kriget i Ukraina verkar inte se något slut. Dessutom är världsekonomin i gungning bland annat beroende på den nye amerikanske presidenten och på hans ständigt nya utspel. Vår ekonomi är dock god även att vi gjort stora investeringar de senaste åren. Vi har höjt avgiften såväl 2023 som 2024 och på grund av inflationen och ränteläget kommer vi att tvingas höja avgiften även kommande år. 2025 kommer vi att höja avgiften med 10% från halvårsskiftet och 2026 med ytterligare 10 % från årets början. De stora investeringar vi gjort de senaste åren har lett till att föreningen visat ett negativt resultat under ett par år och så blir det även för 2024. Vi räknar dock med att göra ett bättre resultat under 2025 för att därefter åter visa positiva siffror i årsredovisningen. ✓

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Taxeringsvärde	23 552	23 552	23 552	23 552	19 413
Nettoomsättning	1 639	1 563	1 408	1 376	1 335
Resultat efter finansiella poster	-297	-118	-147	-31	-1 705
Soliditet (%)	6,8	9,3	10,3	12,6	12,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	797	737	721	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 838	4 920	4 888	4 425	4 536
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 041	5 126	5 094	4 611	4 726
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	165	80	130	120
Räntekänslighet (%)	5,9	6,4	6,9	6,4	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	208	204	243	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	90,0	94,0	93,0	94,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. ✓

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 800	152 544	886 803	-118 023	987 124
Till balanserat resultat			-118 023	118 023	0
Årets resultat				-296 734	-296 734
Belopp vid årets utgång	65 800	152 544	768 780	-296 734	690 390

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	768 779
årets förlust	-296 734
	472 045

disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	472 045
	472 045

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	9	1 638 542	1 563 107
Övriga rörelseintäkter		3 558	28 026
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 642 100	1 591 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-963 132	-734 299
Övriga externa kostnader	3	-166 875	-159 745
Personalkostnader	4	-132 264	-140 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-360 537	-360 537
Summa rörelsekostnader		-1 622 808	-1 395 294
Rörelseresultat		19 292	195 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 624	7 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 650	-321 078
Summa finansiella poster		-316 026	-313 862
Resultat efter finansiella poster		-296 734	-118 023
Resultat före skatt		-296 734	-118 023
Årets resultat ✓		-296 734	-118 023

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	8 913 610	9 185 821
Inventarier, verktyg och installationer	7	934 856	1 023 182
Summa materiella anläggningstillgångar		9 848 466	10 209 003

Summa anläggningstillgångar

9 848 466

10 209 003

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 817
Övriga fordringar		1 714	4 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 165	90 723
Summa kortfristiga fordringar		94 879	101 751

Kassa och bank

Kassa och bank		205 821	291 966
Summa kassa och bank		205 821	291 966
Summa omsättningstillgångar		300 700	393 717

SUMMA TILLGÅNGAR ✓

10 149 166

10 602 720

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

65 800

65 800

Fond för yttre underhåll

152 544

152 544

Summa bundet eget kapital

218 344

218 344

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

768 779

886 803

Årets resultat

-296 734

-118 023

Summa fritt eget kapital

472 045

768 780

Summa eget kapital

690 389

987 124

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

8 861 228

9 056 044

Summa långfristiga skulder

8 861 228

9 056 044

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

152 408

110 000

Leverantörsskulder

43 604

43 490

Övriga skulder

190 128

198 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

211 409

207 970

Summa kortfristiga skulder

597 549

559 552

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 

10 149 166

10 602 720

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-296 734

-118 023

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

360 537

360 537

Betald skatt

2 288

-1 123

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

66 091

241 391

66 091

241 391

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

6 817

-6 817

Förändring av kortfristiga fordringar

55

2 512

Förändring av leverantörsskulder

113

-41 397

Förändring av kortfristiga skulder

35 683

-48 484

Kassaflöde från den löpande verksamheten

108 759

147 205

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-194 816

69 294

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-194 816

69 294

Årets kassaflöde

-86 057

216 499

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

291 966

75 468

Likvida medel vid årets slut 

205 909

291 967

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Balkonger	50 år
Hiss	50 år
Solceller	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. 

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	113 668	106 992
Reparation och underhåll	130 742	70 846
Bredband	9 855	1 238
Snöskottning	13 025	5 437
Fastighetsförsäkring	40 824	38 327
El	44 317	33 024
Vatten och avlopp	147 907	121 615
Fjärrvärme	271 441	233 208
Kabel-Tv	14 709	19 576
Renhållning	29 447	25 157
Fastighetsskatt	68 562	63 244
Övriga fastighetskostnader	77 237	13 982
Övriga kostnader	1 398	1 652
	963 132	734 298

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	96 064	90 000
Revisorsarvode	23 750	20 625
HSB, Fastighetsägarna	32 626	30 856
Övriga kostnader	14 258	18 264
Telekommunikation	177	0
	166 875	159 745

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 603 721	13 603 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 603 721	13 603 721
Ingående avskrivningar	-4 417 900	-4 145 689
Årets avskrivningar	-272 211	-272 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 690 111	-4 417 900
Utgående redovisat värde	8 913 610	9 185 821

Taxeringsvärden byggnader och mark	23 552 000	23 552 000
	23 552 000	23 552 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 281 000	9 281 000
	9 281 000	9 281 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 237 569	1 237 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 237 569	1 237 569
Ingående avskrivningar	-214 387	-126 061
Årets avskrivningar	-88 326	-88 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 713	-214 387
Utgående redovisat värde	934 856	1 023 182

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	9 013 636	9 166 044
kortfristig del	-152 408	-110 000
Summa	8 861 228	9 056 044

Den del som förfaller till betalning 5 år efter bokslutsdagen uppgår till 8,251,596:-.

Bindningstid och nuvarande ränta %

2,000,000:- 2026-10-23 4,23

1,800,000:- 2025-04-25 2,80

3,167,500:- 2027-04-23 2,99

2,046,136:- 2025-03-28 3,16

Not 9 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 258 632	-1 199 330
Årsavgifter lokaler	-94 077	-91 337
Årsavgift balkonger	-270 000	-225 000
Försäljning el	-15 834	-47 439
	-1 638 543	-1 563 106

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

I övriga intäkter ingår elstöd ✓

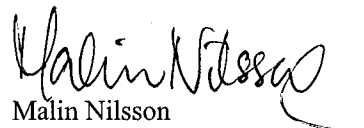
Karlskrona 2025-04-24



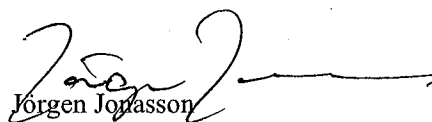
Anders Johansson
Ordförande



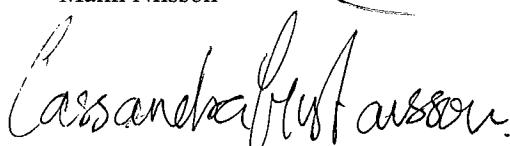
Camilla Helgesson



Malin Nilsson



Jörgen Jonasson
Vice ordförande



Cassandra Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29



Rolf Noresson
Revisor



Andreas Sunesson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lavetten i Karlskrona, organisationsnummer 735000-1892

Rapport om årsredovisningen:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lavetten för år 2024.

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.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Bostadsrätten Lavetten för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona 2025-04-29



Rolf Noresson
Av föreningen utsedd revisor



Andreas Sunesson
Av föreningen utsedd revisor