



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Lavetten får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -845 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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	100
Antal lokaler	6

Total tomtarea	20 093 m ²
Total bostadsarea	8 654 m ²
Total lokalarea	995 m ²

Årets taxeringsvärde	125 111 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 111 000 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 775 tkr och underhåll för 1 467 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 82 150 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 738 tkr (284 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 284 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Termostatventiler	2022
Uteplats	2022
Trappbelysning	2020
Huskropp utvändigt	2020
Renovering tvättstugor	2019
Kallvattenledningar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering källarutrymmen	525 351
Elcentraler	593 997
Lekplats	79 805
Spolning rör	135 369
Sotning	132 449

Planerat underhåll

Trapphusrenovering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Lindgren	Ordförande	2024
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	2024
Victoria Vernersdotter	Vice ordförande	2024
Bengt Åke Jarlebris	Ledamot	2025
Tonny Liljegren	Ledamot	2025
Emma Brage ersätts av Mikael Svensson under året	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Mari Arfaras	Suppleant	2025
Carl-Anthon Bengtsson	Suppleant	2025
Eva Åberg	Suppleant	2024
Jonas Larsson	Suppleant	2024
Jane Ekström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024
Per Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen låtit renovera källarlocalerna med fokus på kök, samlingslokal och övernattningslägenhet. Installation av ur i tvättstugor har gjorts samt en omfattande översyn av elcentraler. Lekplatsen har fått nya sittbänkar och staket. På årsstämman i november valdes en ny ordförande.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte årsavgift för garage, p-platser, lokaler eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 367	6 067	5 834	5 588	5 443
Resultat efter finansiella poster*	-1 280	-205	-40	-192	-912
Soliditet %*	44	46	47	46	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	93	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	721	687	660	641	629
Driftkostnader kr/kvm	564	528	448	436	482
Energikostnad kr/kvm*	238	219	224	213	180
Sparande kr/kvm*	64	135	87	74	81
Ränta kr/kvm	39	29	29	35	44
Skuldsättning kr/kvm*	1 472	1 487	1 497	1 508	1 518
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 472	1 658	1 670	1 681	1 693
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,7	2,8	2,9

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Årets förlust på -1.280 tkr härrör till stora delar på ett omfattande underhållsarbete och även högre räntekostnader. För att föreningens sparande ska ligga i nivå med framtida underhållsbehov ses intäkter och kostnader över.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.
I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.
Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 –15%, mycket hög = >15%.

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		20 020 325	6 561 390	-12 318 060	-204 911
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-204 911	204 911
Reservering underhållsfond				2 738 343	-2 738 343	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 467 071	1 467 071	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 280 143
Vid årets slut	500 262		20 020 325	7 832 662	-13 794 243	-1 280 143

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 522 971
Årets resultat	-1 280 143
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 738 343
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 467 071
Summa	-15 074 386

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 074 386**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 367 405	6 067 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 846	323 433
Summa rörelseintäkter		6 427 251	6 390 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 439 571	-4 567 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 289 479	-1 293 026
Personalkostnader	Not 6	-190 089	-52 805
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-434 724	-457 111
Summa rörelsekostnader		-7 353 863	-6 370 789
Rörelseresultat		-926 612	19 909
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	1 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 800	21 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-373 331	-247 760
Summa finansiella poster		-353 531	-224 820
Resultat efter finansiella poster		-1 280 143	-204 911
Årets resultat		-1 280 143	-204 911

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 626 067	26 038 404
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	22 387
Summa materiella anläggningstillgångar		25 626 067	26 060 791
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		27 950 567	28 385 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 618	-3 082
Övriga fordringar	Not 16	2 125	3 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	390 837	389 949
Summa kortfristiga fordringar		395 580	390 055
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 643 261	2 801 976
Summa kassa och bank		1 643 261	2 801 976
Summa omsättningstillgångar		2 038 841	3 192 031
Summa tillgångar		29 989 407	31 577 322

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
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		7 832 662	6 561 390
Summa bundet eget kapital		28 353 249	27 081 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 794 243	-12 318 060
Årets resultat		-1 280 143	-204 911
Summa fritt eget kapital		-15 074 386	-12 522 971
Summa eget kapital		13 278 863	14 559 006
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 998 750	4 600 000
Summa långfristiga skulder		13 998 750	4 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	200 000	9 748 750
Leverantörsskulder	Not 20	446 459	526 121
Skatteskulder	Not 21	26 626	22 791
Övriga skulder	Not 22	1 288 746	1 310 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	749 964	809 757
Summa kortfristiga skulder		2 711 795	12 418 316
Summa eget kapital och skulder		29 989 408	31 577 322

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-926 612	19 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	434 724	457 111
	-491 888	477 021
Erhållen ränta	12 280	18 775
Erlagd ränta	-366 519	-248 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 995	-19 162
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-164 584	298 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 008 715	527 070
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-150 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 158 715	427 070
Likvida medel vid årets början	2 801 976	2 374 906
Likvida medel vid årets slut	1 643 261	2 801 976
Kassa och Bank BR	1 643 261	2 801 976

- Distribuerat 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 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	Linjär	33-43
Standardförbättringar	Linjär	40, 20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 242 892	5 945 508
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-336 299	-336 299
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, garage	306 000	306 000
Hyror, p-platser	139 960	140 077
Hyror, övriga	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 508	-12 766
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 240	-2 854
Summa nettoomsättning	6 367 405	6 067 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	46 366	25 022
Erhållna statliga bidrag	0	180 060
Övriga rörelseintäkter	13 480	57 552
Försäkringsersättningar	0	60 799
Summa övriga rörelseintäkter	59 846	323 433

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 467 071	-1 054 076
Reparationer	-774 544	-272 420
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-231 380	-226 091
Försäkringspremier	-121 704	-104 138
Kabel- och digital-TV	-8 676	-69 891
Återbäring från Riksbyggen	10 449	13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 724	-9 661
Serviceavtal	-41 136	-39 004
Obligatoriska besiktningar	0	-33 000
Bevakningskostnader	-10 193	-9 480
Snö- och halkbekämpning	-14 754	-42 150
Förbrukningsinventarier	-28 169	-45 013
Fordons- och maskinkostnader	-10 694	-263
Vatten	-523 356	-524 909
Fastighetsel	-619 293	-497 028
Uppvärmning	-1 154 381	-1 094 846
Sophantering och återvinning	-373 948	-381 671
Förvaltningsarvode drift	-41 997	-177 606
Summa driftskostnader	-5 439 571	-4 567 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 189 087	-1 202 276
IT-kostnader	-720	-2 809
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-32 325
Övriga förvaltningskostnader	-20 874	-18 483
Kreditupplysningar	-2 139	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 716	-21 021
Kontorsmateriel	0	-2 608
Medlems- och föreningsavgifter	-9 288	-9 288
Bankkostnader	-6 655	-4 203
Övriga externa kostnader	-5 750	0
Summa övriga externa kostnader	-1 289 479	-1 293 026

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-68 660	-13 660
Sammanträdesarvoden	-47 980	-30 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 600	-2 870
Sociala kostnader	-32 849	-5 900
Summa personalkostnader	-190 089	-52 805

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-359 723	-359 723
Avskrivningar Standardförbättringar	-52 614	-52 614
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 387	-44 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-434 724	-457 111

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 129 andelar à 10 kr.	0	1 290
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	1 290

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	19 115	21 450
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	591	96
Övriga ränteintäkter	94	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 800	21 650

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-372 568	-247 590
Övriga räntekostnader	-763	0
Övriga finansiella kostnader	0	-170
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-373 331	-247 760

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	4 304 989	4 304 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 072 301	19 072 301

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 564 746	-9 205 022
Standardförbättringar	-3 489 477	-3 436 863
	-13 054 223	-12 641 885

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-359 723	-359 723
Årets avskrivning standardförbättringar	-52 614	-52 614
	-412 337	-412 337

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
	20 020 325	20 020 325
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 626 066	26 038 404

Varav

Byggnader	3 791 168	4 150 892
Mark	1 051 675	1 051 675
Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
Standardförbättringar	762 899	815 512

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	2 111 000	2 111 000

Totalt taxeringsvärde

	125 111 000	125 111 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 911 000</i>	<i>83 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 200 000</i>	<i>41 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	223 872	223 872
	223 872	223 872
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	223 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-201 485	-156 710
	-201 485	-156 710

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-22 387	-44 774
	-22 387	-44 774

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-223 872	-201 485
	-223 872	-201 485

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	0	22 387
--	----------	---------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	0	22 387
-------------------------	---	--------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
130 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	64 500	64 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	64 500	64 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 618	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 618	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 125	3 188
Summa övriga fordringar	2 125	3 188

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 684	4 165
Förutbetalda försäkringspremier	60 968	55 441
Förutbetalda driftkostnader	3 870	2 464
Förutbetalt förvaltningsarvode	291 648	307 478
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	593
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 339	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 327	19 809
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390 837	389 949

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel *	786 279	278 882
Transaktionskonto	856 982	2 523 094
Summa kassa och bank	1 643 261	2 801 976

*Handelsbanken

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 198 750	14 348 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld		-9 648 750
Långfristig skuld vid årets slut	13 998 750	4 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,25%	2025-12-01	6 402 500,00	0,00	100 000,00	6 302 500,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2026-01-30	3 246 250,00	0,00	0,00	3 246 250,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2029-03-30	4 700 000,00	0,00	50 000,00	4 650 000,00
Summa			14 348 750,00	0,00	150 000,00	14 198 750,00

*Räntesatser per 24-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi nästa års amortering om 200.000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	446 459	526 121
Summa leverantörsskulder	446 459	526 121

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	23 579	21 634
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	3 047	1 157
Summa skatteskulder	26 626	22 791

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 281 662	1 309 713
Skuld sociala avgifter och skatter	7 083	1 183
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 082
Summa övriga skulder	1 288 746	1 313 979

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	24 517	17 705
Upplupna driftskostnader	0	16 919
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 484
Upplupna elkostnader	46 985	44 892
Upplupna vattenavgifter	0	21 773
Upplupna värmekostnader	48 810	37 024
Upplupna kostnader för renhållning	12 395	13 408
Upplupna kostnader för administration	20 363	22 945
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	7 142	6 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 238	31 874
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	543 515	528 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	749 964	809 757

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	14 808 000	14 808 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Mikael Lindgren

Catharina Blixt Jeppsson

Victoria Vernersdotter

Bengt Åke Jarlebris

Tonny Liljegren

Mikael Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision

Per Eriksson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557527053387

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Rbf Lavetten
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-09-16 12:36:15 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2024-10-15 13:15:48 CEST (+0200)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Lindgren (ML)
mikael.lindgren@elajo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLES MIKAEL LINDGREN"
Signerade 2024-10-08 18:47:59 CEST (+0200)

Catharina Blixt Jeppsson (CBJ)
caccabj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Catharina Blixt Jeppsson"
Signerade 2024-09-16 22:47:46 CEST (+0200)

Bengt Åke Jarlebris (BÅJ)
jarlebris@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ÅKE JARLEBRIS"
Signerade 2024-09-16 12:53:40 CEST (+0200)

tonny liljegren (tl)
tolj1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONNY LILJEGREN"
Signerade 2024-09-24 19:38:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557527053387

Victoria Vernersdotter (VV)
victoriavernersdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTORIA VERNERSDOTTER"
Signerade 2024-09-16 19:48:05 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.Svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ANDERS MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2024-09-17 10:09:57 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-10-15 13:15:48 CEST (+0200)

Per Eriksson (PE)
per.eriksson04@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
JOHAN LENNART ERIKSSON"
Signerade 2024-09-26 19:23:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lavetten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lavetten 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg, org.nr. 7496000857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Eriksson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557527055293

Dokument

Revisionsberättelse Lavetten
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-09-16 12:40:36 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2024-10-15 13:16:05 CEST (+0200)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Per Eriksson (PE)
per.eriksson04@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOHAN LENNART ERIKSSON"
Signerade 2024-09-26 19:25:07 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"
Signerade 2024-10-15 13:16:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

