
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Lavetten
Org nr: 749600-0857



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens BRR Lavetten vid ordinarie föreningsstämma

Måndag den 7:e December 2020 kl. 19.00

Plats: Styrelselokalen, Granvägen 17.

Dagordning enligt stadgarna § 59

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Fastställande av närvarorätt
4. Val av stämмоordförande
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
6. Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
7. Val av rösträknare
8. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
9. Framläggande av styrelsens årsredovisning
10. Framläggande av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
16. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lavetten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 sämre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll.

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 -425 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
P-platser	99
Lokaler	6

Total bostadsarea	8 654 m ²
Total lokalarea	995 m ²
Årets taxeringsvärde	106 694 000 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	Fastighetservice
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 430 tkr och planerat underhåll för 1 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 67 240 820 kr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 241 361 kr (259 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 259 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av portkod	64 080
Installation utebelysning	37 877
Byte vattenledning	710 761
Huskropp utvändigt (Omfogning skorstenar)	52 758
Utbyte av kantsten	327 753

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	2020
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	2020
Eva Åberg	Vice ordförande	2020
Bengt-Åke Jarlebris	Ledamot	2021
Tonny Liljegren	Ledamot	2021
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Anton Bengtsson	Suppleant	2021
Britt-Marie Gross Arfara	Suppleant	2021
Pierre Petersson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Eriksson	Förtroendevald revisor	2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Stefan Andersson	Revisorssuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Stenefjäll		2020
Hekuran Bytyci		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen skrivit upp föreningens mark upp till 60% av senaste taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-07-01.

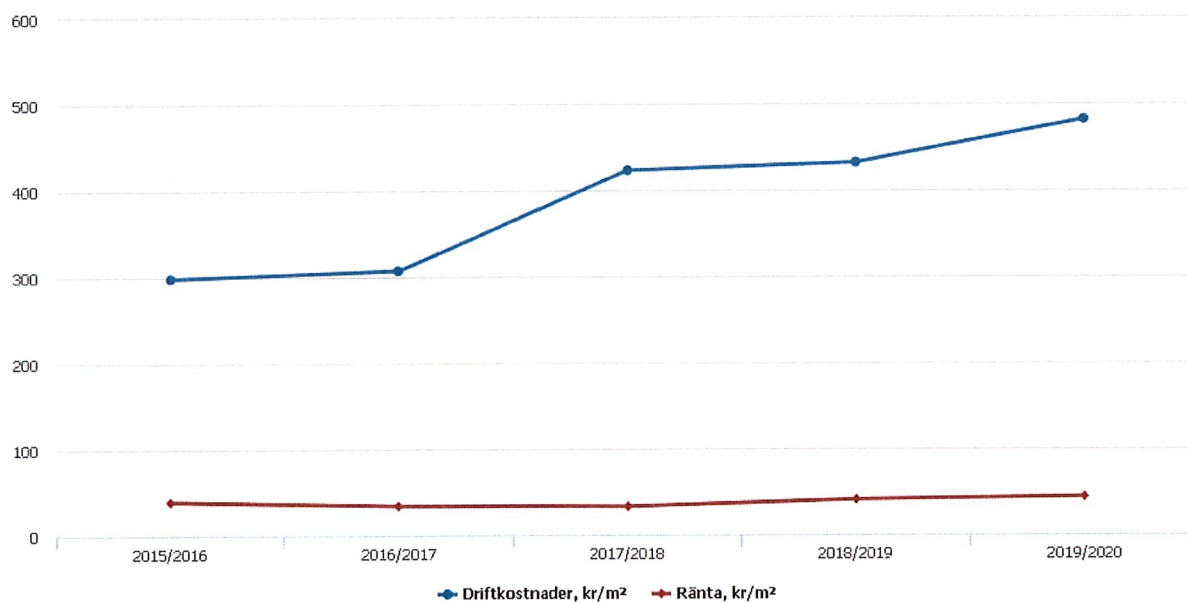
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 629 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 443	5 352	5 878	5 056	5 049
Resultat efter finansiella poster	-912	-398	248	-1 696	863
Soliditet %	46	-31	-29	-16	-15
Driftkostnader, kr/m ²	483	432	423	307	298
Ränta, kr/m ²	44	41	33	34	39



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 balansslutningen. *A*

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	0	0	-4 214 397	-398 049
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-398 049	398 049
Reservering underhållsfond				2 241 361	-2 241 361	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 233 519	1 233 519	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Uppskrivning			20 020 325			
Årets resultat						-912 045
Vid årets slut	500 262	0	20 020 325	1 007 842	-5 620 288	-912 045

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 612 446
Årets resultat	-912 045
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 241 361
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 233 519
Summa	-6 532 333

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 532 333**

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 443 487	5 351 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 370	47 689
Summa rörelseintäkter		5 505 857	5 399 244
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 183 309	-3 740 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 214 845	-1 213 188
Personalkostnader	Not 6	-185 948	-83 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 111	-408 417
Summa rörelsekostnader		-6 041 214	-5 446 492
Rörelseresultat		-535 357	-47 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	287	1 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-376 975	-352 141
Summa finansiella poster		-376 688	-350 801
Resultat efter finansiella poster		-912 045	-398 049
Årets resultat		-912 045	-398 049

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 275 415	7 667 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	156 710	201 485
Summa materiella anläggningstillgångar		27 432 125	7 868 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	65 000	65 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 260 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 325 000	2 325 000
Summa anläggningstillgångar		29 757 125	10 193 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 124
Övriga fordringar	Not 15	24 848	11 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	697 591	341 072
Summa kortfristiga fordringar		722 439	353 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 212 117	2 563 951
Summa kassa och bank		2 212 117	2 563 951
Summa omsättningstillgångar		2 934 556	2 917 200
Summa tillgångar		32 691 681	13 111 111

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	500 262	500 262	
Uppskrivningsfond	20 020 325	0	
Fond för yttre underhåll	1 007 842	0	
Summa bundet eget kapital	21 528 429	500 262	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 620 287	-4 214 397	
Årets resultat	-912 045	-398 049	
Summa fritt eget kapital	-6 532 333	-4 612 446	
Summa eget kapital	14 996 096	-4 112 184	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 548 750	14 648 750
Summa långfristiga skulder		14 548 750	14 648 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 19	729 682	532 778
Övriga skulder	Not 20	1 169 143	1 151 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 148 010	790 313
Summa kortfristiga skulder		3 146 835	2 574 545
Summa eget kapital och skulder		32 691 681	13 111 111

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 441 652	5 334 852
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-364 324	-336 299
Hyror, lokaler	18 000	15 600
Hyror, garage	254 400	249 255
Hyror, p-platser	93 680	88 552
Hyror, övriga	7 680	7 680
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 490	-4 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 111	-3 385
Summa nettoomsättning	5 443 487	5 351 555

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	19 843	30 252
Fakturerade kostnader	2 340	3 530
Övriga rörelseintäkter	40 187	13 907
Summa övriga rörelseintäkter	62 370	47 689

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 233 519	-546 920
Reparationer	-430 679	-731 574
Självrisk	-9 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 998	-194 573
Försäkringspremier	-76 997	-70 776
Kabel- och digital-TV	-139 557	-149 933
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 969	0
Serviceavtal	-31 354	-36 505
Obligatoriska besiktningar	0	-3 125
Bevakningskostnader	-6 150	-7 830
Snö- och halkbekämpning	-12 550	-48 692
Förbrukningsinventarier	-49 879	-7 631
Vatten	-392 162	-296 506
Fastighetsel	-381 617	-504 637
Uppvärmning	-959 536	-982 728
Sophantering och återvinning	-208 349	-159 504
Förvaltningsarvode drift	-41 693	0
Summa driftkostnader	-4 183 309	-3 740 935

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 137 824	-1 121 296
Arvode, yrkesrevisorer	-24 888	-21 050
Övriga förvaltningskostnader	-8 686	-1 325
Kreditupplysningar	-2 325	-3 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 216	-30 559
Kontorsmateriel	-9 863	-3 179
Medlems- och föreningsavgifter	-12 824	-9 288
Bankkostnader	-3 220	-2 800
Övriga externa kostnader	0	-20 167
Summa övriga externa kostnader	-1 214 845	-1 213 188

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-58 000	0
Sammanträdesarvoden	-74 840	-56 430
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 220	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-200	0
Sociala kostnader	-47 688	-24 521
Summa personalkostnader	-185 948	-83 951

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-359 723	-359 723
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 614	-26 307
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 774	-22 387
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 111	-408 417

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	287	1 340
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	287	1 340

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-376 975	-352 141
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-376 975	-352 141

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	4 304 989	3 252 715
	19 072 301	18 020 027
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 052 274
	0	1 052 274
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 072 301	19 072 301
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 125 852	-7 766 129
Standardförbättringar	-3 279 022	-3 252 715
	-11 404 874	-11 018 844
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-359 723	-359 723
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-52 614	-26 307
	-412 337	-386 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 817 211	-11 404 874
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	20 020 325	
	20 020 325	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 275 415	7 001 294
Varav		
Byggnader	5 230 061	5 589 785
Mark	21 072 000	1 051 675
Standardförbättringar	973 353	1 025 967
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	1 694 000	1 694 000
Totalt taxeringsvärde	106 694 000	106 694 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 574 000</i>	<i>71 574 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 120 000</i>	<i>35 120 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	223 872	0
	223 872	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	223 872
	0	223 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 872	223 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 387	
	22 387	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	44 774	-22 387
	44 774	-22 387
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-67 162	0
	-67 162	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 710	201 485
Varav		
Inventarier och verktyg	156 710	201 485

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
130 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	65 000	65 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	65 000	65 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
400 andelar á 5650 kr i Varbergsvind (Vindkraftverk)	2 260 000	2 260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 260 000	2 260 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 124
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 124

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	3 176	9 884
Skattekonto	21 672	1 168
Summa övriga fordringar	24 848	11 052

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	41 086	35 911
Förutbetalda driftkostnader	2 085	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	285 895	283 017
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 215	504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 310	21 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697 591	341 072

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	44 607	20 167
Transaktionskonto	2 167 510	2 543 785
Summa kassa och bank	2 212 117	2 563 951

Bankmedel Handelsbanken

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	14 648 750	14 748 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 548 750	14 648 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,70%	2021-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-12-01	6 467 500,00	0,00	65 000,00	6 402 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-01-30	3 281 250,00	0,00	35 000,00	3 246 250,00
Summa			14 748 750,00	0,00	100 000,00	14 648 750,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	729 682	532 778
Summa leverantörsskulder	729 682	532 778

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Lån under betalning	0	44 941
Medlemmarnas reparationsfonder	1 166 741	1 116 296
Skuld sociala avgifter och skatter	-64	0
Clearing	-2 465	-9 784
Summa övriga skulder	1 169 143	1 151 453

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 000	0
Upplupna räntekostnader	35 378	35 427
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	458 709	53 027
Upplupna elkostnader	0	42 843
Upplupna vattenavgifter	855	0
Upplupna värmekostnader	0	74 689
Upplupna kostnader för renhållning	876	10 795
Upplupna revisionsarvoden	24 700	24 000
Upplupna styrelsearvoden	60 500	70 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 977	37 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 016	443 186
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 010	790 313

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	14 808 000	14 808 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

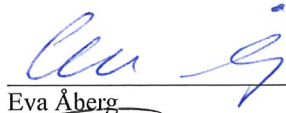
Varberg, 2020-11-02
Ort och datum



Roland Olsson



Catharina Blixt Jeppsson




Eva Åberg



Bengt-Åke Jarlebris



Tonny Liljegren



Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020- 11-09



Per Eriksson

Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
2020- 11-09



Bengt Karlsson

Auktoriserad revisor

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 år 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. BP

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 år 2019-07-01 – 2020-06-30 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.

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 den 9 november 2020



Per Eriksson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson
Auktoriserad revisor