



Årsredovisning 2025

Brf Laxen Mörrum



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Laxen Mörrum med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0288 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörrum 68:3	1962-01-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Blekinge Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	garageplatser	492
3	förråd	12
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 369
50	p-platser	0
Totalt 150 objekt		4 873

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 32 st 2 rok, 25 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlshamn Mörrum GA:1	G:A		0 / 0	Lek-och uteplats
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Wall	Ordförande	2025-01-01	
Elsa Olsson	Ledamot	2025-01-01	
Marianne Bengtsson	Ledamot	2025-01-01	
Gunilla Johnsson	Ledamot	2025-01-01	2025-03-26
Ingrid Magnusson	Ledamot	2025-01-01	
Sandra Esperi	Ledamot	2025-01-01	
Martin Mattsson	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Anette Wall, Gunilla Johnsson, Ingrid Magnusson och Martin Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Magnusson, Anette Wall och Sandra Esperi.

Revisorer har varit: Niklas Svensson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anette Wall (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Fönsterbyte
2008	Ombyggnad lekplats
2009	Takomläggning OVK-besiktning
2012	Fasadrenovering Belysning med rörelsevakt i carport
2013-2014	Stambyte, elsanering och badrum
2016	OVK
2018	Byte av låssystem Målat carport, miljöhus Cykelförråd och entréer
2019	Målning av fönster
2020	Renovering av tvättstugor Energideklaration
2021	Byte balkongdörrar och balkongfönster
2025	Ny p-platser o dubbel laddplats.
2025	Påbörjat trapphus målning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer underhålls- och investeringsplanen för kommande åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	145	138	125	148
Skuldsättning, kr/kvm	2 294	2 268	2 458	2 809	2 894
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 542	2 513	2 724	2 809	2 894
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	171	172	168	190	169
Årsavgifter, kr/kvm	675	656	616	544	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	618	601	573	555	559
Nettoomsättning, tkr	2 991	2 907	2 736	2 418	2 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	308	275	155	138
Soliditet, %	32	32	29	27	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nyckeltalen för år 2023-2025 inkluderar nu det nya regelverket att garageytor ska vara med.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta och lokalyta). **Medlemmarnas förbrukning av värme och vatten är inkluderat i årsavgifterna.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	150 909	0	0	150 909
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 230 942	0	-56 220	1 174 722
S:a bundet eget kapital, kr	1 381 851	0	-56 220	1 325 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 922 098	308 189	56 220	4 286 507
Årets resultat, kr	308 189	-308 189	231 619	231 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 230 287	0	287 839	4 518 126
S:a eget kapital, kr	5 612 138	0	231 619	5 843 757

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 220 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 230 287
Årets resultat, kr	231 619
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 518 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 518 126

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 990 728	2 907 448
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 990 728	2 907 448
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 391 691	-1 401 290
Underhåll enligt plan	Not 4	-94 220	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 801	-147 376
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-331 167	-338 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 598	-395 732
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 387 477	-2 283 183
RÖRELSERESULTAT		603 251	624 265
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		675	523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 307	-316 598
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-371 632	-316 076
ÅRETS RESULTAT		231 619	308 189

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 572 075	16 443 129
Pågående nyanläggningar	Not 9	364 586	41 275
Summa materiella anläggningstillgångar		16 936 661	16 484 404
Summa anläggningstillgångar		16 936 661	16 484 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		913 013	1 086 287
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	37 514	30 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 538	120 580
Summa kortfristiga fordringar		1 022 065	1 237 001
Kassa och bank			
Bank	Not 12	89 317	80 656
Summa kassa och bank		89 317	80 656
Summa omsättningstillgångar		1 111 382	1 317 657
SUMMA TILLGÅNGAR		18 048 043	17 802 061



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 909	150 909
Fond för yttre underhåll	1 174 722	1 230 942
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 325 631	1 381 851
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 286 507	3 922 098
Årets resultat	231 619	308 189
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 518 126	4 230 287
Summa eget kapital	5 843 757	5 612 138
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 135 335 148	10 609 570
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 335 148	10 609 570
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 771 922	370 672
Medlemmarnas inre fond	Not 14595 390	607 232
Leverantörsskulder	105 845	225 896
Övriga kortfristiga skulder	Not 157 438	6 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16388 542	369 658
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 869 138	1 580 353
Summa skulder	12 204 286	12 189 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 048 043	17 802 061

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	603 251	624 265
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	424 598	395 732
	1 027 849	1 019 997
Erhållen ränta	675	523
Erlagd ränta	-375 057	-314 109
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	653 467	706 410
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 663	-22 779
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-109 715	-19 415
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	585 415	664 216
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-876 855	-41 275
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-876 855	-41 275
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	126 828	-920 672
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	126 828	-920 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-164 612	-297 731
Likvida medel vid årets början	1 166 942	1 464 673
Likvida medel vid årets slut	1 002 330	1 166 942
	-164 612	-297 731

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 950 764	2 864 748
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 226	95 915
Hysesintäkt övrigt	2 400	3 000
Avsatt till inre fond	-66 602	-66 602
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 940	10 745
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-358
	2 990 728	2 907 448

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-52 775	-54 334
El	-124 475	-118 841
Uppvärmning	-498 308	-511 720
Vatten	-205 321	-204 490
Renhållning	-107 845	-96 021
Bevakningskostnader	-10 002	-12 555
TV, bredband, iptelefoni	-133 254	-123 476
Serviceavtal	-18	0
Förvaltningskostnader	-26 674	-71 708
Försäkringar	-84 378	-87 130
Fastighetsskatt	-89 468	-62 047
Övriga driftskostnader	-59 175	-58 968
	-1 391 691	-1 401 290

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-70 869	0
Underhåll installationer	-6 528	0
Underhåll huskropp utvändigt	-16 823	0
	-94 220	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-132 841	-128 221
Kostnader överlåtelse och panter	-2 940	-12 196
Föreningsverksamhet	0	-2 744
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 370	-3 715
Stämma och styrelse	-5 650	-500
	-145 801	-147 376

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-44 000	-47 000
Löner för anställda	-176 789	-174 288
Vicevårdsarvode	-42 504	-42 504
Övriga arvoden	-3 000	-6 000
Revisionsarvode	-5 000	-10 000
Sociala avgifter	-59 874	-58 994
	-331 167	-338 786

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-395 372	-395 732
Markanläggningar	-29 226	0
	-424 598	-395 732

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2082

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 584 916

19 584 916

Ingående anskaffningsvärde mark

845 000

845 000

Årets investering markanläggning

553 544

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

20 983 460

20 429 916

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 986 787

-3 591 055

Årets avskrivningar byggnader

-395 372

-395 732

Årets avskrivningar markanläggningar

-29 226

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 411 385

-3 986 787

Utgående redovisat värde

16 572 075

16 443 129

Redovisade värden byggnader

15 202 757

15 598 129

Redovisade värden mark

845 000

845 000

Redovisade värden markanläggningar

524 318

0

Fastighetsbeteckning: Mörrum 68:3**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1962

15 000 000

6 000 000

21 000 000

29 600 000

15 000 000

6 000 000

21 000 000

29 600 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

16 006 170

16 006 170

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

16 006 170

16 006 170

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

41 275

0

Årets Investering

323 311

41 275

Utgående värde pågående nyanläggningar

364 586

41 275

Pågående nyanläggningar avser avser målning av alla trapphus och planeras vara klart våren 2026.

Till en kostnad av 642 tkr. Nyttjandeperioden är beräknad till år 2039.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 858

14 097

Övrig skattefordran

26 540

16 038

Övriga kortfristiga fordringar

8 116

0

37 514

30 135

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

23 416

72 670

Förutbetalad kabel-TV och bredband

33 802

32 486

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 320

15 424

71 538

120 580

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 BANK

Sparbanken i Karlshamn

89 317	80 656
89 317	80 656

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebördrag	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,89%	2026-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB		4,43%	2027-04-30	1 722 820	17 672
Stadshypotek AB		2,67%	2027-09-30	3 670 000	40 000
Stadshypotek AB		2,92%	2027-09-30	68 750	168 750
Stadshypotek AB		2,63%	2026-12-01	1 148 000	88 000
Stadshypotek AB		2,72%	2026-03-30	497 500	10 000
				11 107 070	324 422

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 335 148**

Nästa års amortering av långfristig skuld	126 422
Lån som ska konverteras inom ett år	5 645 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	5 771 922

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 297 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 484 960
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	607 232	602 575
Avsättning	66 602	66 602
Uttag	-78 444	-61 944
	595 390	607 232

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 581	3 338
Arbetsgivaravgifter	3 857	3 557
	7 438	6 895



	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 164	121 624
Upplupna räntekostnader	12 720	15 470
Förutbetalda årsavgifter och hyror	243 658	231 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	566
	388 542	369 658

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-02 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Anette Wall	 Elsa Olsson	 Ingrid Magnusson
..... Marianne Bengtsson	 Martin Mattsson	 Sandra Esperí

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

Niklas Svensson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Laxen i Mörrum, org.nr. 736200-0288

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Laxen i Mörrum, 736200-0288 för år 2025.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn 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 revisorn 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Laxen i Mörrum för år 2025.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Mörrum ____/____ 2026

.....
Niklas Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Laxen Mörrum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574778152**

Anette Wall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:10:21



Martin Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:53:38



Ingrid Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:05:09



Elsa Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:36:46



Marianne Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:24:26



Sandra Esperi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:57:34



Niklas Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:34:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Laxen Mörrum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574971900**

Niklas Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:23:39



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.