



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Laxen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Perstorp.

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

#### Styrelsen

Elena Doina Szakali	Ordförande
Linus Del Din	Ledamot
Malin Larsson	Ledamot
Marie Persson	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linus Del Din och Marie Persson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Stig Gunnarsson Zandrén                      Ordinarie Intern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laxen 16	1956	Perstorp

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

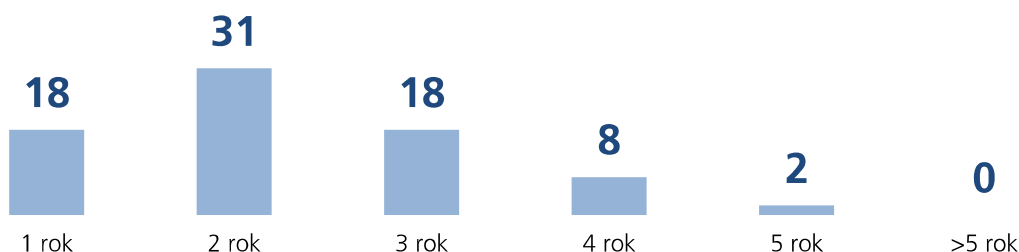
Fastigheten bebyggdes 1958 - 1960 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 356 m<sup>2</sup>, varav 4 566 m<sup>2</sup> utgör boyta och 790 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Anita och Lasses hårvård 1001	76 m <sup>2</sup>	19770301–20221231
Salong ME 1002	33 m <sup>2</sup>	20140801–20221231
Husn Livs 1003	150 m <sup>2</sup>	20201201–20220131
Katherine Nails 1004	78 m <sup>2</sup>	20151101–20221231
Yens Klippstuga 1006	36 m <sup>2</sup>	20030401–20221231
Jensens Begravningsbyrå 1007	42 m <sup>2</sup>	20040801–20221231
Milvus Fotvård 1008	20 m <sup>2</sup>	20040301–20221231
Brunch Café 1009	73 m <sup>2</sup>	20211101–20220531
Som Malawax 1009	73 m <sup>2</sup>	20220601–20221231
Sue Ekberg - Nya energier AB 4001	35 m <sup>2</sup>	20190501–20221231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lokal 4004	Styrelsekontor

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av fönster/balkongdörrar	2020
Byte till säkerhetsdörrar	2019
Fasad	2018 - 2019
Förbättring Mark/Gård/Utemiljö	2018 - 2019

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Avloppsstammar och vattenledningar	2023–2025
OVK	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fiber/TV	Telia AB
Störningsjour	AVARN
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

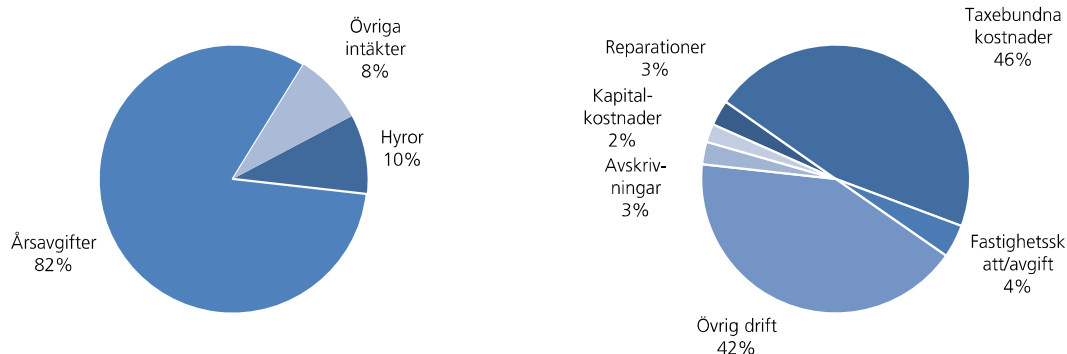
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 692 917</b>	<b>2 076 873</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 553 797	3 471 741
Finansiella intäkter	4 904	1 227
Minskning kortfristiga fordringar	24 675	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 839	28 646
	<b>3 593 215</b>	<b>3 501 614</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 795 236	2 520 726
Finansiella kostnader	63 982	71 838
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1
Ökning av kortfristiga fordringar	0	93 006
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
	<b>3 059 218</b>	<b>2 885 571</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 226 914</b>	<b>2 692 917</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>533 997</b>	<b>616 044</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vidare undersökning gällande planerat stambytte. Arbetet beräknas påbörjas under våren 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	620	590	562
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	478	520	511	498
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 194	1 237	1 281	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	15	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	129	146	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	67	50	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	10	0
Soliditet (%)	0	0	0	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	618	785	-5 596	-808
Nettoomsättning (tkr)	3 515	3 444	3 075	2 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 566 m<sup>2</sup> bostäder och 790 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	155 100	0	0	155 100
Upplåtelseavgifter	30 000	0	0	30 000
Fond för yttre underhåll	797 442	406 365	-15 290	406 367
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>982 542</b>	<b>406 365</b>	<b>-15 290</b>	<b>591 467</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 642 320	-406 365	799 832	-3 035 787
Årets resultat	618 057	618 057	-784 542	784 542
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 024 263</b>	<b>211 692</b>	<b>15 290</b>	<b>-2 251 245</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 041 721</b>	<b>618 057</b>	<b>0</b>	<b>-1 659 778</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	618 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 235 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-406 365
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 024 263</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 024 263</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 515 263	3 443 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 534	27 851
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 553 797</b>	<b>3 471 741</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 361 153	-2 229 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 391	-190 295
Personalkostnader	Not 6	-116 692	-101 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 426	-95 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 876 662</b>	<b>-2 616 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>677 135</b>	<b>855 153</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 904	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 982	-71 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 078</b>	<b>-70 611</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>618 057</b>	<b>784 542</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>618 057</b>	<b>784 542</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	1 573 796	1 655 222
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 573 796</b>	<b>1 655 222</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 573 796</b>	<b>1 655 222</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 765	52 934
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 562 189	2 071 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 043	112 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 731 997</b>	<b>2 237 557</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		686 254	671 371
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>686 254</b>	<b>671 371</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 418 250</b>	<b>2 908 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 992 046</b>	<b>4 564 150</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		185 100	185 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	797 442	406 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>982 542</b>	<b>591 467</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 642 320	-3 035 787
Årets resultat		618 057	784 542
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 024 263</b>	<b>-2 251 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 041 721</b>	<b>-1 659 778</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 450 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 450 000	200 000
Leverantörsskulder		108 434	102 980
Skatteskulder		17 175	42 748
Övriga skulder		14 742	22 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	443 416	405 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 033 767</b>	<b>773 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 992 046</b>	<b>4 564 150</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	Fullt avskriven	50 år
Stamledningar VA	Fullt avskriven	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 915 417	2 830 501
Hyror lokaler momspliktiga	293 373	289 085
Hyror lokaler	0	30 000
Hyror garage	45 864	44 520
Bredbandsintäkter	228 000	228 000
Värmeintäkter	10 854	21 709
Överlåtelse/pantsättning	21 735	0
Öresutjämning	20	76
	<b>3 515 263</b>	<b>3 443 890</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	38 534	27 851
		<b>38 534</b>	<b>27 851</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	226 377	209 768
	Snöröjning/sandning	10 521	80 291
	Städning entreprenad	140 309	142 030
	Gemensamma utrymmen	2 578	0
	Sophantering	370	8 820
	Förbrukningsmateriel	2 591	7 009
	Störningsjour och larm	4 037	9 792
	Fordon	1 026	179
		<b>387 810</b>	<b>457 890</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	8 203
	Tvättstuga	9 177	0
	Lås	9 583	0
	VVS	8 264	19 325
	Värmeanläggning/undercentral	34 373	0
	Elinstallationer	0	50 943
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 977	0
	Fönster	0	2 013
	Garage/parkering	0	25 730
		<b>89 374</b>	<b>106 215</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	15 290
		<b>0</b>	<b>15 290</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	130 446	81 094
	Värme	697 280	689 374
	Vatten	379 786	360 297
	Sophämtning/renhållning	136 147	116 844
	Grovsopor	6 130	4 931
		<b>1 349 789</b>	<b>1 252 541</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 522	0
	Bredband	361 018	295 597
		<b>414 540</b>	<b>295 597</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>119 640</b>	<b>101 620</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 361 153</b>	<b>2 229 151</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 841	741
	Tele- och datakommunikation	18 656	20 862
	Juridiska åtgärder	65 093	2 557
	Inkassering avgift/hyra	5 652	0
	Hysesförluster	37 365	10 024
	Revisionsarvode extern revisor	3 683	3 683
	Föreningskostnader	5 375	442
	Förvaltningsarvode	125 313	122 616
	Administration	35 098	6 595
	Korttidsinventarier	0	5 401
	Konsultarvode	12 276	10 434
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 940
		<b>317 391</b>	<b>190 295</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 850	87 000
	Sociala kostnader	22 842	14 279
		<b>116 692</b>	<b>101 279</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	10 031	10 031
	Yttertak K3	10 391	10 391
	Fasader/balkonger K3	5 542	5 542
	Fönster/dörrar och portar K3	7 158	7 158
	Stomkomplettering förening K3	11 083	11 083
	Stamledningar VA K3	0	6 927
	Värmesystem K3	9 005	9 005
	Luftbehandlingssystem K3	9 236	9 236
	Fastighetsel inkl. svagström K3	11 776	11 776
	Utemiljö allmänt K3	7 204	7 204
	Inventarier	0	7 509
		<b>81 426</b>	<b>95 862</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 927 059	6 927 058
	Nyanskaffningar	0	1
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 927 059</b>	<b>6 927 059</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 271 837	-5 183 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 426	-88 353
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 353 263</b>	<b>-5 271 837</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 573 796</b>	<b>1 655 222</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 186 000	22 149 000
	Taxeringsvärde mark	8 158 000	7 053 000
		<b>35 344 000</b>	<b>29 202 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 400 000	27 200 000
	Lokaler	1 944 000	2 002 000
		<b>35 344 000</b>	<b>29 202 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 204	180 204
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>180 204</b>	<b>180 204</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-180 204	-172 696
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 509
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-180 204</b>	<b>-180 205</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	5 486	49 582
	Skattefordran	0	845
	Klientmedel hos SBC	1 487 730	973 335
	Fordringar	16 042	0
	Räntekonto hos SBC	1 052 931	1 048 211
		<b>2 562 189</b>	<b>2 071 973</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	57 915	53 522	
	Bredband	59 128	59 128	
		<b>117 043</b>	<b>112 650</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	406 367	2 685 712	
	Reservering enligt stadgar	406 365	406 365	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-15 290	-2 685 710	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>797 442</b>	<b>406 367</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
	Handelsbanken	1,150 %	5 450 000	5 650 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 450 000</b>	<b>5 650 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 450 000	-200 000
			<b>0</b>	<b>5 450 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 450 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 966	18 856
	Städning entreprenad	10 885	10 213
	El	16 836	11 241
	Värme	92 566	89 218
	Vatten	-7 200	0
	Ränta	5 223	5 415
	Avgifter och hyror	306 140	260 229
	Konsultarvode	0	10 434
		<b>443 416</b>	<b>405 607</b>



## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vidare undersökning gällande planerat stambyte. Arbetet beräknas påbörjas under våren 2023 och pågå under tre år.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Perstorp den / 2023

Elena Doina Szakali  
Ordförande

Linus Del Din  
Ledamot

Malin Larsson  
Ledamot

Marie Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Stig Gunnarsson Zandrén  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Laxen, Org.nr. 737600-0241

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Laxen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Årsredovisningen har upprättats av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC). Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisning är korrekt upprättad och ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för att kontrollera att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I revisionen har ingått granskning av samtliga konton och ett urval av under året inkomna fakturor. I revisionen har också ingått att pröva redovisningsprinciperna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat styrelsens uppskattningar och bedömningar i årsredovisningen, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Laxens finansiella ställning per den 31 december 2022 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för 2022, godkänner styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen till disposition av balanserat resultat och ianspråktagande av fond för yttre underhåll samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Stallarholmen den 30 mars 2023

Stig Zandrén  
Lekmannarevisor  
vald vid föreningsstämman 2022-06-30

**Stig Zandrén**  
Fjällsta 2  
645 97 Stallarholmen

+46 706 353 353  
stig.zandren@specialistmentor.eu

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)