

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LAXÖRINGEN

716451-1052

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 1988-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning:	LAXÖRINGEN 17
Förvärv:	1988
Kommun:	Kristinehamn

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2120 kvadratmeter, varav 2120 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

12 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Byte av ventil- och termostater i samtliga lägenheter har under hösten 2023 utförts av Wermlands energi & rörservice AB.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Avtal avseende:		
Trädgårdsskötsel och gräsklippning	2023	Veteranpoolen
Byte av återstående motorvärmare- uttag till digitala.	2023	Granitor Electro AB genomfört
Målning och byte av dåliga plankor på balkonger och fasad mot Skaraborgsvägen.	2023	LK Byggtjänst

Under år 2024 planerar föreningen att fortsätta underhåll, renovering och målning av fasaden på A, B, C-huset och förråd. Planering görs även för underhåll av ventilation innefattande rengöring av fläktar, spiskåpor och besiktning OVK. Arbetet kommer utföras av NPI Service AB.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Tele2
Internt uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB
Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärme	Kristinehamns Värme AB
Snöröjning	LBC Logistik

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtelse skett under året.
Lena Löwing

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Kristina Jossebo	Ledamot
Sanela Alispashic	Ledamot
Monica Engström	Ledamot
Marie-Therese Ericson	Ledamot
Ulf Jansson	Ledamot

Maria Andersson
Helene Larsen

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Jossebo, Monica Engström och M-T Ericson.

Följande personer har ett år kvar:

Maria Andersson, Helene Larsen, Sanela Alispashic och Ulf Jansson

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Engström Time for Money Ordinarie Extern

Valberedning

Martin Gustafsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie 2023-05-10

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2022. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har därför under flera år haft en stabil månadsavgift. Månadsavgiften höjdes med 2% från och med 1 juli 2022.

<u>Långivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
Stadshypotek 245269	2.633.851	2,93 %	2027-03-30
Stadshypotek 240671	1.682.421	4,51 %	2028-06-30
Stadshypotek 234190	1.700.226	2,36 %	2026-06-30
Stadshypotek 240670	847.500	1,54 %	2025-06-30

Amortering på Stadshypotek 245269 sker med 111.680 kronor per år.

Amortering på Stadshypotek 224455 sker med 16.000 kr per år.

Amortering på Stadshypotek 231625 sker med 17.804 per år.

Amortering på Stadshypotek 234190 sker med 17.804 per år.

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 433	1 419	1 377	1 405
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0
Soliditet (%)	42	44	44	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	669	649	663
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 161	3 238	3 315	3 392
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 161	3 238	3 315	3 392
Sparande per kvm (kr/kvm)	-149	0	214	139
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	166	170	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 616 000	960 000	832 325	2 327 729	-174 338	5 561 716
Disposition av föregående års resultat:				-174 338	174 338	0
Avsättning uh-fond			39 555	-39 555		0
Årets resultat					491 818	491 818
Belopp vid årets utgång	1 616 000	960 000	871 880	2 113 836	491 818	6 053 534

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 113 837
årets förlust	-491 818
	1 622 019

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	39 555
i ny räkning överföres	1 582 464
	1 622 019

Årlig avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1 433 184	1 419 096
Övriga rörelseintäkter	3 907	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 437 091	1 419 096

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-101 007	-460 486
Periodiskt underhåll	-773 151	-143 607
Taxebundna kostnader	-437 028	-402 928
Övriga driftskostnader	-123 438	-111 548
Fastighetsskatt	-38 136	-38 976
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-122 354	-63 816
Personalkostnader	-12 838	-52 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-174 972	-174 972
Summa rörelsekostnader	-1 782 924	-1 449 021
Rörelseresultat	-345 833	-29 925

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 286	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	-178 271	-145 986
Summa finansiella poster	-145 985	-144 413
Resultat efter finansiella poster	-491 818	-174 338

Resultat före skatt

-491 818 -174 338

Årets resultat

-491 818 -174 338

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	9 436 952	9 611 924
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 436 952	9 611 924

Summa anläggningstillgångar

9 436 952

9 611 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 222	0
Övriga fordringar		127	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 059	48 201
Summa kortfristiga fordringar		58 408	48 282

Kassa och bank

Kassa och bank		2 502 114	2 946 449
Summa kassa och bank		2 502 114	2 946 449
Summa omsättningstillgångar		2 560 522	2 994 731

SUMMA TILLGÅNGAR

11 997 474

12 606 655

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		1 616 000	1 616 000
Upplåtelseavgifter		960 000	960 000
Fond för yttre underhåll	5	871 880	832 325
Summa bundet eget kapital		3 447 880	3 408 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 113 837	2 327 729
Årets resultat		-491 818	-174 338
Summa fritt eget kapital		1 622 019	2 153 391
Summa eget kapital		5 069 899	5 561 716

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut		6 537 422	5 036 093
Summa långfristiga skulder		6 537 422	5 036 093

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		163 288	1 827 905
Leverantörsskulder		53 844	0
Skatteskulder		3 563	1 883
Övriga skulder		23 499	24 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 959	155 034
Summa kortfristiga skulder		390 153	2 008 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 997 474

12 606 655

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-491 818	-174 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	174 972	174 972
Betald skatt	1 634	181

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-315 212 815

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 222	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 858	-3 552
Förändring av leverantörsskulder	53 844	-22 138
Förändring av kortfristiga skulder	-1 674 217	1 672 242

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 945 665 1 647 367

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 501 329	-1 827 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 501 329	-1 827 905

Årets kassaflöde

-444 336 -180 538

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 946 449	3 126 987
Likvida medel vid årets slut	2 502 113	2 946 449

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1%
Förbättringsutgifter 5%

Samtliga inventarier är fullt avskrivna.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse och internrevisor	40 999	40 948
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 198	12 866
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	52 197	53 814

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 112 392	18 112 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 112 392	18 112 392
Ingående avskrivningar	-6 212 968	-6 037 996
Årets avskrivningar	-174 972	-174 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 387 940	-6 212 968
Ingående nedskrivningar enligt rekonstruktion	-2 287 500	-2 287 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 287 500	-2 287 500
Utgående redovisat värde	9 436 952	9 611 924
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	2 385 000	2 385 000
	13 185 000	13 185 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 535	74 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 535	74 535
Ingående avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo	832 325	795 770
Reservering enligt stadgar	39 555	36 555
Utgående saldo yttre fond	871 880	832 325

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	653 152	653 152
	653 152	653 152

Not Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	20 094 000	20 094 000
	20 244 000	20 244 000

Kristinehamn

Marie Jossebo

Monica Engström

Sanela Alispahic

Ulf Jansson

Marie-Therese Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Engström
Revisor
Time for money



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 13:11

SENT BY OWNER:

Tommy Nilsson • 24.05.2024 10:55

DOCUMENT ID:

B1QQIR6mR

ENVELOPE ID:

ryWXI06mC-B1QQIR6mR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 716451-1052 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖ RINGEN för 20230101-20231231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE JOSSEBO marie.jossebo@outlook.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:40 27.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/10) IP: 65.99.149.75
2. SANELA ALISPAHIC sanela.alispahic@live.se	Signed Authenticated	27.05.2024 11:34 27.05.2024 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/06) IP: 90.129.209.10
3. MARIA-THERESE ERICSON maria-therese.ericson@kristinehamn.se	Signed Authenticated	27.05.2024 12:43 27.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/30) IP: 194.22.238.72
4. Ulf Bertil Jansson ulf.jansson56@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 12:51 27.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/24) IP: 80.216.33.154
5. MONICA LINNEA ENGSTRÖM mon-eng@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:08 27.05.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/04) IP: 83.248.194.53
6. Ulf Olov Engström ulf@ue.se	Signed Authenticated	27.05.2024 13:11 27.05.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/01) IP: 194.5.155.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed