



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Laxen Mörrum



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Laxen Mörrum med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0288 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvävsdatum	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. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	garageplatser	492
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4369
37	p-platser	0
Totalt 134 objekt		4861

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			Lek-och uteplats

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Wall	Ordförande	2023-01-01
Elsa Olsson	Ledamot	2023-01-01
Marianne Bengtsson	Ledamot	2023-01-01
Gunilla Johnsson	Ledamot	2023-01-01
Ingrid Magnusson	Ledamot	2023-01-01
Sandra Esperi	Ledamot	2023-01-01
Martin Mattsson	Ledamot	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anette Wall, Ingrid Magnusson, Martin Mattson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Nina Moilanen och Niklas Svensson valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anette Wall (ordförande) och Gunilla Johnsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-03. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +13,1%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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

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

Föreningen följer underhålls- och investeringsplanen för kommande åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	138	125	148	189	171
Skuldsättning, kr/kvm	2 724	2 809	2 894	2 615	2 680
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 724	2 809	2 894	2 615	2 680
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	167	190	169	128	144
Årsavgifter, kr/kvm	616	544	545	545	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	571	555	559	555	554
Nettoomsättning, tkr	2 736	2 418	2 425	2 426	2 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	275	155	138	70	127
Soliditet, %	29	27	26	28	27

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

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 och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta 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 och lokalyta).

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 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 stämman 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	1 033 942	0	33 000	1 066 942
S:a bundet eget kapital, kr	1 184 851	0	33 000	1 217 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 688 896	154 920	-33 000	3 810 816
Årets resultat, kr	154 920	-154 920	275 282	275 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 843 816	0	242 282	4 086 098
S:a eget kapital, kr	5 028 667	0	275 282	5 303 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 843 175
Årets resultat, kr	275 282
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 085 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 085 457

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 735 829	2 423 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 174	1 937
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 775 003	2 425 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 361 293	-1 275 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 395	-128 286
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-324 961	-323 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-395 732	-390 901
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 238 381	-2 117 471
RÖRELSERESULTAT		536 622	308 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		130	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 410	-153 310
Övriga finansiella poster	Not 8	-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-261 340	-153 279
ÅRETS RESULTAT		275 282	154 920

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 838 861	17 234 593
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 838 861</u>	<u>17 234 593</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 838 861</u>	<u>17 234 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 383 808	1 068 426
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	11 637	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 298	219 393
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 511 743</u>	<u>1 288 466</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	80 865	45 661
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>80 865</u>	<u>45 661</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 592 609</u>	<u>1 334 126</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 431 470</u>	<u>18 568 719</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 909	150 909
Fond för yttre underhåll	1 066 942	1 033 942
Summa bundet eget kapital	1 217 851	1 184 851
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 810 816	3 688 896
Årets resultat	275 282	154 920
Summa fritt eget kapital	4 086 098	3 843 816
Summa eget kapital	5 303 949	5 028 667
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 740 492	6 142 750
Summa långfristiga skulder	1 740 492	6 142 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 160 422	6 129 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14 602 575	587 682
Leverantörsskulder	210 269	283 983
Aktuell skatteskuld	Not 15 29 260	17 685
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 4 520	4 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 379 983	374 431
Summa kortfristiga skulder	11 387 029	7 397 302
Summa skulder	13 127 521	13 540 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 431 470	18 568 719

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	536 622	308 199
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	395 732	390 901
	<u>932 354</u>	<u>699 100</u>
Erhållen ränta	130	30
Erlagd ränta	-252 366	-154 558
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>680 058</u>	<u>544 573</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	92 105	-134 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 740	196 162
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>721 423</u>	<u>605 955</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-217 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-217 375</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-370 836	-371 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-370 836</u>	<u>-371 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	350 587	17 580
Likvida medel vid årets början	1 114 086	1 096 506
Likvida medel vid årets slut	<u>1 464 673</u>	<u>1 114 086</u>
	350 587	17 580

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: 00 - 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 692 476	2 377 802
Hysesintäkt bostäder	-1 208	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	93 500	93 425
Hysesintäkt övrigt	5 400	5 400
Avsatt till inre fond	-66 602	-66 602
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 257	7 709
Övriga primära intäkter och ersättningar	6	5 999
	<u>2 735 829</u>	<u>2 423 733</u>
* I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	7 108	0
Elstöd	32 066	1 937
	<u>39 174</u>	<u>1 937</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 329	-22 391
El	-135 470	-153 673
Uppvärmning	-499 958	-517 366
Vatten	-176 056	-159 087
Renhållning	-91 729	-88 318
Bevakningskostnader	-8 107	-6 000
TV, bredband, iptelefoni	-115 316	-104 504
Obligatoriska besiktningar	-12 250	0
Förvaltningskostnader	-58 748	-49 225
Försäkringar	-73 365	-68 519
Fastighetsskatt	-89 155	-88 800
Övriga driftskostnader	-51 811	-17 152
	<u>-1 361 293</u>	<u>-1 275 037</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-129 973	-112 818
Kostnader överlåtelse och panter	-12 235	-9 381
Kontorsutrustning och -material	-5 400	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 413	-2 823
Förbrukningsinventarier	0	-3 264
Stämma och styrelse	-5 375	0
	<u>-156 395</u>	<u>-128 286</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 000	-44 500
Löner för anställda	-176 448	-179 125
Vicevärdarvode	-42 252	-42 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Sociala avgifter	-45 261	-41 623
	<u>-324 961</u>	<u>-323 247</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-395 732	-390 901
	<u>-395 732</u>	<u>-390 901</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-60	0
	<u>-60</u>	<u>0</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 584 916	19 367 541			
Årets investering byggnader	0	217 375			
Ingående anskaffningsvärde mark	845 000	845 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 429 916	20 429 916			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-3 195 323	-2 804 422			
Årets avskrivningar byggnader	-395 732	-390 901			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 591 055	-3 195 323			
Utgående redovisat värde	16 838 861	17 234 593			
Redovisade värden byggnader	15 993 861	16 389 593			
Redovisade värden mark	845 000	845 000			
Fastighetsbeteckning: Mörrum 68:3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	23 600 000	6 000 000	29 600 000	29 600 000
		23 600 000	6 000 000	29 600 000	29 600 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter				13 000 000	13 000 000
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	11 637	647			
	11 637	647			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	50 853	66 862			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 629	28 829			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 816	123 702			
	116 298	219 393			
Not 12 BANK					
Sparbanken i Karlshamn	80 865	45 661			
	80 865	45 661			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,08%	2024-09-30	3 750 000	40 000
Stadshypotek AB		1,06%	2024-09-30	1 068 750	225 000
Stadshypotek AB		1,26%	2024-12-01	1 324 000	88 000
Stadshypotek AB		3,89%	2024-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB		4,43%	2027-04-30	1 758 164	17 672
				11 900 914	370 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 740 492**

Nästa års amortering av långfristig skuld 17 672

Lån som ska konverteras inom ett år 10 142 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 160 422**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,54%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 482 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 047 554

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	587 682	588 308
Avsättning	66 602	66 602
Uttag	-51 709	-67 228
	602 575	587 682

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	29 260	17 685
	29 260	17 685

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 106	2 121
Arbetsgivaravgifter	2 414	2 401
	4 520	4 522

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	126 477	139 342
Upplupna räntekostnader	12 981	3 937
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 270	231 152
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255	0
	379 983	374 431

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anette Wall Elsa Olsson Gunilla Johnsson

Ingrid Magnusson Marianne Bengtsson Martin Mattsson

Sandra Esperi

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

Nina Moilanen Niklas Svensson
Revisor vald av föreningsstämman Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Laxen i Mörrum org 736200-0288

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Laxen för år 2023

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av minrevision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2022 för årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning BRF Laxen för år 2023

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlshamn / 2024

.....
Nina Moilanen
Av föreningen vald revisor

Niklas Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Laxen Mörrum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE WALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 12:22:43



MARTIN MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 18:18:40



INGRID MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 19:40:33



GUNILLA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 17:19:34



ELSA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 17:01:28



MARIANNE BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 17:41:15



SANDRA ESPERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-29 kl. 11:39:24



NINA MOILANEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 19:29:09



NIKLAS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-07-03 kl. 19:15:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Laxen Mörrum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NINA MOILANEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-30 kl. 19:30:15



NIKLAS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-07-03 kl. 19:15:52



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.