

Årsredovisning 2023

Brf Laxöringen 1

702002-8465



Välkommen till årsredovisningen för Brf Laxöringen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-18.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laxöringen 14	1971	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 407 kvm och 4 lokaler om 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 4832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Berglund	Ordförande
Kersti Fritz	Styrelseledamot
Maryam Saatchi	Styrelseledamot
Monika Hammar Granberg	Styrelseledamot
Roland Eriksson	Styrelseledamot
Leif Andersson	Suppleant
Pernilla Hedmo	Suppleant
Bengt Arne Lindal	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utser.

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ej en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Soprum renoverade
- 2022** ● Delar av takterrasserna renoverade
Elbilsladdning installerad i garaget för 10 platser med utbyggnadsmöjlighet
- 2021-2022** ● Spolades och filmades/inspekterades avloppsstammarna
- 2020-2023** ● Underhållsarbete med byte av avloppsrör i källare, tvättstuga och garage
- 2019** ● Övervakningskameror installerades i entréer och i garage
- 2018** ● Axemas kontaktfria passersystem installerades även i garaget
- 2016** ● Ommålning av taket och installation av värmekabelsystem i hänggrännor och stuprör
Axemas kontaktfria passersystem i grind och portar installerades
Bauer Pipejet-utrustning för att motverka korrosion och mineralavlagringar i vattenledningssystemet installerades
- 2015** ● Totalrenovering av tvättstugan, med nya maskiner, ommålning och nytt klinkergolv
- 2012** ● Nya ventilationsfläktar till butikslokaler installerade
- 2011** ● Nya ventilationsfläktar till garage och tvättstuga installerade
- 2010** ● Nya ventilationsfläktar till lägenheterna installerade
- 2009-2010** ● Rörelsestyrd belysning i trapphus, garage, källare och soprum installerade

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning (avropsavtal)	Nabo AB
Bredband och kabel-tv	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har erhållit elstöd under året med 115 074 kr.

Månadsavgifterna har även detta år bibehållits oförändrade, vilket de nu varit sedan 2008, då de halverades. Butikshyrorna höjdes med 6,5 % vid årsskiftet 2023/2024 i enlighet med index.

Förändringar i avtal

Nabo AB, Stockholm övertog den ekonomiska förvaltningen av föreningen den 1 januari 2023. Från den 1 juli har föreningen även ett avropsavtal för teknisk förvaltning med Nabo AB. Därmed lämnade Lars Mårtensson, Fusab AB, uppdraget som teknisk förvaltare, på egen begäran efter 30 år!

Efter att föreningen sagt upp avtalet med Tele2 om tv-distribution 2022, ingicks ett nytt avtal med dem som innebar en avgiftssänkning med ca 40 %.

Avtal om systematiskt brandskyddsarbete har tecknats med Nabo AB. Till följd av detta har bl a nya brandvarnare uppsatts i allmänna lokaler, brandsläckare monterats i trappuppgångar och i garaget samt punktsprinklers installerats i soprummen.

Övriga uppgifter

De tre soprummen målades inför starten för separat sortering av matavfall, som genomfördes i enlighet med kommunala direktiv. Ett antal nya plastkärl anskaffades för den utökade sorteringen i olika fraktioner av sopor. I samband med detta har sopnedkassen stängts tills vidare. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Fastighetsägarna Service AB för hämtning av allt källsorterat material, som ändå blev ca 15 % billigare än tidigare.

OVK-besiktning utfördes under vintern och till följd av denna genomfördes rensning av ventilationskanalerna för att uppnå bästa effekt.

Energideklaration av fastigheten utfördes under våren.

Dräneringsbrunnarna i garagegolvet har åtgärdats. Rör har bytts, en ny dräneringspump och ny elektronik har installerats.

Automatik och fotocellövervakning av garageporten byttes liksom dess tättningslist. Vidare har garageporten anpassats för användande av fjärrkontroll, för de garagehyresgäster som så önskar.

Till följd av besiktningen av taket utfördes diverse arbeten för ökad säkerhet etc.

Anslutningen till huvudavloppsledningen vid tvättstugan byttes under året, liksom en del andra avloppsrör i det fortlöpande arbetet med fastighetens underhåll.

Två lägenhetsförsäljningar i föreningen har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 314 895	3 147 404	3 018 826	2 993 000
Resultat efter fin. poster	-227 858	-372 000	165 312	581 000
Soliditet (%)	88	91	90,4	92,1
Yttre fond	112 000	84 000	-	-
Taxeringsvärde	277 000 000	277 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	100	102	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	12,5	14,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	209	212	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	191	193	-	-
Sparande per kvm totalyta	10	62	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	130	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	102	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	259	255	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,21	1,27	-	-
Räntekänslighet (%)	2,09	2,08	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens ekonomi är mycket god. Efter amorteringen av den större delen av det minimala lån föreningen hade är den i praktiken obelånad. Föreningen har stabila inkomster och inga planerade större investeringar eller underhållsarbeten de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 700 000	-	-	12 700 000
Fond, yttre underhåll	84 000	-	28 000	112 000
Balanserat resultat	2 989 456	-372 000	-28 000	2 589 456
Årets resultat	-372 000	372 000	-227 858	-227 858
Eget kapital	15 401 456	0	-227 858	15 173 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 589 456
Årets resultat	-227 858
Totalt	2 361 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	28 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 597
Balanseras i ny räkning	2 408 195
	2 361 598

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 314 895	3 148 244
Övriga rörelseintäkter	3	216 950	12
Summa rörelseintäkter		3 531 844	3 148 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 227 023	-2 977 374
Övriga externa kostnader	9	-236 147	-254 291
Personalkostnader	10	-94 756	-93 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 947	-190 934
Summa rörelsekostnader		-3 757 874	-3 516 165
RÖRELSERESULTAT		-226 029	-367 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 948	2 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-14 777	-13 904
Summa finansiella poster		-1 829	-11 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 858	-379 458
Skatt		0	7 458
ÅRETS RESULTAT		-227 858	-372 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	14 552 520	14 721 252
Maskiner och inventarier	14	93 635	124 850
Summa materiella anläggningstillgångar		14 646 155	14 846 102
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 646 155	14 846 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 805	39 811
Övriga fordringar	15	2 294 595	516 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151 577	132 369
Summa kortfristiga fordringar		2 537 977	688 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 636 380
Summa kassa och bank		0	1 636 380
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 537 977	2 324 843
SUMMA TILLGÅNGAR		17 184 132	17 170 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 700 000	12 700 000
Fond för yttre underhåll		112 000	84 000
Summa bundet eget kapital		12 812 000	12 784 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 589 456	2 989 456
Årets resultat		-227 858	-372 000
Summa fritt eget kapital		2 361 598	2 617 456
SUMMA EGET KAPITAL		15 173 598	15 401 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	932 527
Summa långfristiga skulder		0	932 527
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		922 531	7 337
Leverantörsskulder		176 224	205 681
Skatteskulder		105 653	62 723
Övriga kortfristiga skulder		146 197	75 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	659 929	485 976
Summa kortfristiga skulder		2 010 534	836 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 184 132	17 170 945

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-226 029	-367 909
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	199 947	190 934
	-26 082	-176 975
Erhållen ränta	12 948	2 356
Erlagd ränta	-14 717	-13 904
Betald inkomstskatt	0	7 458
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 851	-181 065
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 698	-440 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	500 692	106 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 539	-514 361
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-87 388
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 740
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-87 388
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-9 996	-9 163
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 996	-9 163
ÅRETS KASSAFLÖDE	591 543	-610 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 380	2 247 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 227 923	1 636 380

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Laxöringen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	441 590	448 520
Hysesintäkter, lokaler	1 922 952	1 810 509
Hysesintäkter, p-platser	930 600	885 000
Vatten	17 353	0
El	2 400	0
Övriga intäkter	0	4 215
Summa	3 314 895	3 148 244

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	12
Elprisstöd	115 074	0
Övriga intäkter	16 057	0
Försäkringsersättning	85 820	0
Summa	216 950	12

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	187 796	79 059
Besiktning och service	128 485	33 357
Städning	55 328	55 704
Trädgårdsarbete	16 711	5 894
Snöskottning	4 500	0
Övrigt	2 418	9 916
Summa	395 238	183 929

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Försäkringsskador	3 731	5 751
Bostäder	32 091	139 572
Bostäder VVS	2 746	0
Lokaler	0	21 981
Tvättstuga	51 521	0
Trapphus/port/entr	53 808	0
Soprum/miljöanläggning	4 577	0
Dörrar och lås/porttele	35 542	8 876
Övriga gemensamma utrymmen	50 215	0
VA	301 544	82 890
Värme	0	9 462
Ventilation	118 155	84 517
El	11 387	0
Hissar	48 419	23 930
Tak	2 177	22 775
Fasader	25 107	0
Garage och p-platser	550	0
Försäkringsärende/vattenskada	106 272	71 760
Summa	847 843	471 515

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	1 771
Soprum/miljöanläggning	74 597	0
Gård/markytor	0	484 721
Summa	74 597	486 492

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	551 511	626 726
Uppvärmning	559 752	493 198
Vatten	140 702	113 463
Sophämtning	153 587	115 014
Summa	1 405 552	1 348 402

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 913	82 755
Bredband/Kabeltv	77 804	67 339
Övrigt	13 270	0
Fastighetsskatt	325 806	336 942
Summa	503 793	487 036

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 184	4 676
Övriga förvaltningskostnader	97 467	61 393
Revisionsarvoden	20 888	39 648
Ekonomisk förvaltning	66 302	148 574
Konsultkostnader	41 306	0
Summa	236 147	254 291

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	79 900	76 800
Sociala avgifter	14 856	16 765
Summa	94 756	93 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	11 196	11 891
Övriga räntekostnader	3 581	2 013
Summa	14 777	13 904

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 585 006	17 585 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 585 006	17 585 006
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 863 755	-2 695 298
Årets avskrivning	-168 732	-168 457
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 032 487	-2 863 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 552 520	14 721 252
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 800 000</i>	<i>4 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 600 000	85 600 000
Taxeringsvärde mark	191 400 000	191 400 000
Summa	277 000 000	277 000 000

NOT 11, MARKANLÄGGNING	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 164	100 164
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 164	100 164
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	100 164	100 164
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	100 164	100 164
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 434	134 046
Inköp	0	87 388
Utgående anskaffningsvärde	221 434	221 434
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-96 584	-74 106
Avskrivningar	-31 215	-22 478
Utgående avskrivning	-127 799	-96 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 635	124 850

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 672	120 925
Övriga fordringar	0	395 358
Nabo Klientmedelskonto	1 172 899	0
Borgo	1 055 025	0
Summa	2 294 595	516 283

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 229	132 369
Försäkringspremier	91 946	0
Förvaltning	17 402	0
Summa	151 577	132 369

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	1,20 %	922 531	932 527
Summa			922 531	932 527
Varav kortfristig del			922 531	932 527

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 872 551 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 980	449 211
El	54 099	0
Uppvärmning	86 140	0
Utgiftsräntor	60	0
Vatten	23 824	0
Sociala avgifter	0	16 765
Förutbetalda avgifter/hyror	454 826	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	659 929	485 976

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 580 000	10 580 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter åtgärder i några lägenheter, där ventilationen hindrades av medlemmars ombyggnader så godkändes OVK för fastigheten.

Efter diskussioner med Tele2 har föreningen överenskommit med dem om ett kollektivt bredbandsavtal för samtliga lägenheter från den 1 april, där föreningen står för avgiften. Kostnaden per lägenhet är ungefär en fjärdedel av vad den enskilde medlemmen hittills betalat för bredband.

Cirkulationspump i värmesystemet har bytts.

Föreningen har tecknat avtal med Securitas Direkt AB för garagelarm.

Efter att föreningen löst nära halva lånet hos Stadshypotek återstår ett lånebelopp på 500 000 kr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Berglund
Ordförande

Kersti Fritz
Styrelseledamot

Maryam Saatchi
Styrelseledamot

Monika Hammar Granberg
Styrelseledamot

Roland Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 12:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 16:51

DOCUMENT ID:

SJGEYklrQA

ENVELOPE ID:

rJJNJ1xBmC-SJGEYklrQA

DOCUMENT NAME:

Brf Laxöringen 1, 702002-8465 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Gösta Berglund hans.berglund@snl.se	 Signed Authenticated	17.05.2024 17:32 17.05.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/03) IP: 90.143.27.16
2. Monika Ingmari Hammar Granberg hammargranberg@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 18:21 17.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) IP: 90.129.242.17
3. Kersti Ulrika Bertilsdotter Fritz kerstifritz38@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 20:18 17.05.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1938/12/29) IP: 213.204.219.118
4. Maryam Saatchi maryam.sh.saatchi@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 23:57 17.05.2024 23:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/05) IP: 90.129.247.190
5. ROLAND ERIKSSON rb-m@telia.com	 Signed Authenticated	18.05.2024 07:53 18.05.2024 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/10/19) IP: 90.129.245.46
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2024 12:14 19.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.71.225.201

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Laxöringen 1, org.nr. 702002-8465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxöringen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Laxöringen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 12:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 16:51

DOCUMENT ID:

rkeVJyxSQC

ENVELOPE ID:

HkgXyKLS70-rkeVJyxSQC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Laxöringen 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll	 Signed	19.05.2024 12:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	19.05.2024 12:05	Low	IP: 20.71.225.201

* 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