



Årsredovisning för

Brf Laxen 1

769630-7797

Bärnstensgången 2 – 42 Eskilstuna

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

1-3
4
5-6
7
8-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Laxen 1, 769630-7797, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-24 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2019-02-04.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2-regelverket.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Laxen 1. Föreningens fastighet består av 10 huskroppar med totalt 40 lägenheter, varav 31 upplåtna med bostadsrätt omfattande 2 224 kvm och 9 med hyresrätt på 632 kvm. Dessutom finns en tvättstuga inklusive skyddsrum samt två återvinningsservicebyggnader.

Marken är på 15 087 kvm och ägs av föreningen. Det finns ett 40-tal parkeringar, varav ett 10-tal med laddstolpe, och 5 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök om 40-41 kvm
- 12 st 2 rum och kök om 57-58 kvm
- 4 st 3 rum och kök om 66-71 kvm
- 20 st 4 rum och kök om 86-87 kvm

På sikt ska hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter och säljas och de likvida medlen tillfalla bostadsrättsföreningen. Dessa kan användas för att amortera på lån.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom utökat försäkringskydd för bostadsrättsföreningen inkl. styrelseansvarsförsäkring och rättskyddsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1986.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-06-15 kl. 18:30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Bjurstam Wejéus	Ledamot ordförande
Stefan Biscevic	Ledamot
Lukas Karlsson	Ledamot
Janja Mijatovic	Ledamot
Carina Wedin	Ledamot
Liene Babrovska	Suppleant
Wafi Makhoul	Suppleant

Revisor: Sabina Holma med Åke Sjökvist som ersättare.

Valberedning: Marko Biscevic och Odeta Kasperiene.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av Stefan Biscevic, Åke Bjurstam Wejéus, Carina Wedin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Laxen 1 har en uttalad grön profil och satsar mycket på energieffektivisering och miljövänlig hållbarhet (t ex snålspolande blandare, egen kryddträdgård, el från vattenkraft, lågenergiarmaturer mm). Föreningen har även gemensamma städdagar där medlemmarna hjälps åt.

Under 2023 har vi arbetat med uppfräschning av tvättstuga (nytt lås, ny ventilation och dammboxar installerade mm) samt byte av termostater och OVK besiktning.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 31.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43.

Under räkenskapsåret har ingen överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	20 007 000	1 571 000	144 600	-3 448 463	-201 777
Disp enl årsstämmobeslut			36 600	-238 377	201 777
Årets resultat					-122 447
Belopp vid årets slut	20 007 000	1 571 000	181 200	-3 686 840	-122 447

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning kkr	2 583	2 462	2 448	-
Resultat efter finansiella poster kkr	-122	-202	-403	142
Soliditet, %	42	42	42	41
Sparande per kr/kvm	72	44	-	-
Årsavgift kr/kvm	702	664	-	-
Energikostnad kr/kvm	167	180	-	-
Räntekostnad kr/kvm	329	129	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm total yta	8 442	8 494	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm bostadsrättsyta	10 841	10 908	-	-
Skuldkvot, %	9,34	9,85	-	-
Räntekänslighet, %	15,44	16,44	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	60	60	-	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 686 840
årets resultat	-122 448
Summa balanserat resultat	-3 809 288
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	36 600
balanseras i ny räkning	-3 845 888
Att i ny räkning överförs	-3 809 288

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 582 529	2 462 399
Övriga rörelseintäkter		1 385	152 627
Summa rörelseintäkter		2 583 914	2 615 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 242 720	-1 918 046
Övriga externa kostnader	3	-156 620	-153 607
Personalkostnader	4	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 946	-327 946
Summa rörelsekostnader		-1 779 854	-2 452 167
Rörelseresultat		804 060	162 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 449	4 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-939 956	-368 677
Summa finansiella poster		-926 507	-364 636
Resultat efter finansiella poster		-122 447	-201 777
Resultat före skatt		-122 447	-201 777
Årets resultat		-122 447	-201 777

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 834 856	41 162 802
Summa materiella anläggningstillgångar		40 834 856	41 162 802
Summa anläggningstillgångar		40 834 856	41 162 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		724	201 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 548	26 045
Summa kortfristiga fordringar		31 272	227 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 460 215	1 323 328
Summa kassa och bank		1 460 215	1 323 328
Summa omsättningstillgångar		1 491 487	1 550 386
SUMMA TILLGÅNGAR		42 326 343	42 713 188

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		20 007 000	20 007 000
Upplåtelseavgifter		1 571 000	1 571 000
Fond för yttre underhåll		181 200	144 600
Summa bundet eget kapital		21 759 200	21 722 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 686 840	-3 448 463
Årets resultat		-122 447	-201 777
Summa fritt eget kapital		-3 809 287	-3 650 240
Summa eget kapital		17 949 913	18 072 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	24 110 000	24 260 000
Summa långfristiga skulder		24 110 000	24 260 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		152 594	204 646
Leverantörsskulder		76 245	141 389
Skatteskulder		5 349	5 771
Övriga skulder		25 268	25 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6 974	3 754
Summa kortfristiga skulder		266 430	380 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 326 343	42 713 188

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-122 447	-201 777
Avskrivningar	327 946	327 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	205 499	126 169
Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	195 786	-202 054
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-114 398	70 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 887	-5 855
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 950 000
Amortering av låneskulder	-150 000	-6 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-200 000
Årets Kassaflöde	136 887	-205 855
Likvida medel vid årets början	1 323 328	1 529 183
Likvida medel vid årets slut	1 460 215	1 323 328

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Underhåll 2016-2023

VÄSENTLIGA ÅTGÄRDER GENOM ÅREN 2016-2023

2017	Utbyte av armaturer	79 500
	Renovering av tak	698 625
	Fasadarbeten	873 052
	Justering av golv	158 250
	Fönsterrenovering	11 844
	Målningsarbeten	32 414
	Lekutrustning	64 333
2018	Iordningställande av P-platser	208 800
	Badrumsrenovering	139 750
	Byggnation av sandlådor	151 250
	Trädfällning	11 250
	Besiktning av fastigheten	17 750
2019	Installation av avgasare med magnetfilter	73 250
	Asfalteringsarbete	193 000
	Byte av fjärrvärmesväxlare	128 750
	Energideklaration	17 550
	Byte av fönsterdörrar	48 750
2020	Dörr/Panelbyte	188 000
	Fläktbyte	36 713
	Rep av tvättmaskin Miele	19 478
	Byte expansionskärl	12 250
	Riktning stolpar	12 450
2021	OVK-besiktning	17 250
	Renovering förråd	1 013 182
2022	Filmning avlopp	5 250
	Nya avloppsrör	23 835

	Renovering förråd	222 500
	Byte av tvättstugeutrustning	53 010
	Installation av 10 laddplatser för elbilar	476 238
2023	Byte av termostater	13 376
	Uppfräschning av tvättstuga	68 710
	Trapprenovering	36 438
	OVK	66 250

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

Hyror lägenheter, garage och p-plats

Årsavgifter

Kabel-TV

	2023	2022
	899 601	865 326
	1 561 668	1 475 813
	121 260	121 260
	2 582 529	2 462 399

Elförsäljning	177	91
Förseningsavgifter		120
Överlåtelseavgifter	1 208	2 416
Bidrag för laddstolpar		150 000
	1 385	152 627

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad

Snöröjning/sandning

OVK / Energideklaration

Summa

	2023	2022
	150 447	148 771
	10 139	
	66 250	
	226 836	148 771

Reparationer

Löpande underhåll

Trädgård

Lokaler, löpande

Summa

	264 611	920 086
	3 118	18 565
		9 250
	267 729	947 901

Taxebundna kostnader

El

Värme

Vatten

Sophämtning/renhållning

Summa

	41 155	40 286
	310 562	353 550
	125 578	120 258
	81 972	92 919
	559 267	607 013

Övriga driftskostnader

Försäkring

Självrisk

Kabel-tv

Förhandlingersättning

Förbrukningsmaterial

Övrigt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

	68 813	60 250
		31 317
	47 797	51 468
	3 120	3 120
	1 419	1 021
	4 179	6 425
	63 560	60 759
	188 888	214 360

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

1 242 720 **1 918 046**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	1 386	3 842
Datakommunikation	80 975	80 650
Portokostnader	45	413
Förvaltningskostnader	56 684	53 520
Bankkostnader	6 005	5 420
Förenings o serviceavgift	10 726	8 962
Förenings o medlemsavgift	799	800
Summa	156 620	153 607

Not 4 Personal

Arvoden och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	36 500	37 500
Arvoden till revisor och valberedning	3 500	2 500
Summa	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 321 780	43 321 780
	43 321 780	43 321 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 158 978	-1 831 032
-Årets avskrivning enligt plan	-327 946	-327 946
	-2 486 924	-2 158 978
Redovisat värde vid årets slut	40 834 856	41 162 802
 Taxeringsvärde byggnader:	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 600 000	10 600 000
	36 600 000	36 600 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 610 000
	24 110 000

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Danske Bank 38965	8 053 334	5,00	Konv var 3:e mån
Danske Bank 138973	8 003 333	4,29	2024-07-01
Danske Bank 38981	8 053 333	4,16	2025-06-30
	24 110 000		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	6 975	3 072
Upplupna kostnader		683
	6 975	3 755

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	29 000 000	29 000 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underhåll av fönster.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor		
Upplupna kostnader	6 975	3 072
		683
	6 975	3 755

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	29 000 000	29 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Underhåll av fönster.

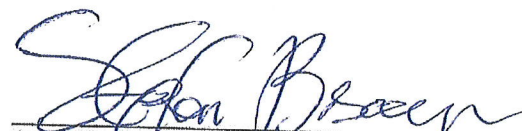
Underskrifter

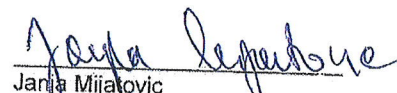
Eskilstuna 2024-06-03


Åke Björstam Wejéus

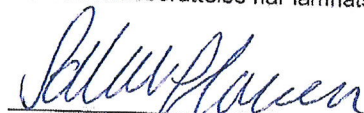

Lukas Karlsson


Carina Wedin


Stefan Bisevic


Janka Mijatovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-04


Sabina Holma

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Laxen 1, org.nr. 769630-7797

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023- 31/12 2023 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

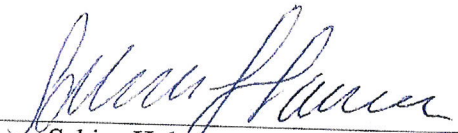
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 7 / 6 2024



Sabina Holm