



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Laxen i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Laxen i Sölvesborg med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Laxen 11		1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1974
Totalt 22 objekt		1974

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Inge Petersson	Ordförande	2022-06-01
Maria Block	Ledamot	2021-06-06
Willy Söderdahl	Ledamot	2020-10-26
Agneta Bergholtz	Ledamot	2017-04-01
Pernilla Hallberg	Ledamot	2021-06-06
Sofia Jarlsson	Ledamot	2018-08-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Bergholtz och Inge Petersson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Agneta Bergholtz, Inge Petersson och Sofia Jarlsson.

Revisorer har varit: Anne Jimson med Gunilla Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kent Bergholtz (sammankallande) och Hanna Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8,7% 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 2023-06-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994-1998	Ny kulvert mellan A och B. Ny kulvert mellan B och C.
2005	Utbyte av vissa fönster mot trädgårdssidan
2006	Parkeringsbelysning mellan hus B och C
2008	Installation av fjärrvärme
2010	Fasadmålning
2013	Utbyte vissa fönster
2015	Målning av samtliga källarförråd och staket tillhörande lägenheterna
2016	OVK. Takbyte och asbestsanering, isolering samt skyddsror på vvs- ledning på vindar. Byte av entrédörrar, samtliga lägenheter. Nytt ventilationssystem, mekanisk frånluft. Inkoppling fibernät. Underhållsspolning och filmning av huvudledning.
2018	Målning av fasaden o skogssidan. Energideklaration Byte av källardörren
2020	8 st nya stolpbelysningar. Ny armatur parkering Timansvägen- Hanövägen. Ny armatur källarbelysning.
2021	Byte av armatur i källartrappa. Reparation av vissa förråd.
2022	OVK-besiktning
2022	Inköp av trädgårdstraktor
2022	Underhållsspolning av samtliga lägenheter och filminspektion av föreningens stamledningar

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning av redskapsförråd och förråd tillhörande lägenheterna.
2025	Målning av husfasaden.
2026	Filmning av stamledningarna.
2028	OVK besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	102	158	206	187
Skuldsättning, kr/kvm	1 521	1 607	1 693	1 779	1 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 521	1 607	1 693	1 779	1 855
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	224	202	179	155	160
Årsavgifter, kr/kvm	618	589	577	559	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	626	589	578	561	560
Nettoomsättning, tkr	1 235	1 164	1 141	1 107	1 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	36	-4	63	222	194
Soliditet, %	56	55	54	53	51

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.

Fjärrvärme och vatten ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

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	307 840	0	0	307 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 012 012	0	-50 505	1 961 507
S:a bundet eget kapital, kr	2 319 852	0	-50 505	2 269 347
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 923 751	-3 682	50 505	1 970 574
Årets resultat, kr	-3 682	3 682	35 795	35 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 920 069	0	86 300	2 006 369
S:a eget kapital, kr	4 239 921	0	35 795	4 275 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 505 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	1 920 069
Årets resultat, kr	35 795
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 505
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 006 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 006 369

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	1 224 621	1 163 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 409	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 235 030	1 163 503
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-651 155	-707 370
Underhåll enligt plan	Not 5	-102 505	-6 302
Övriga externa kostnader	Not 6	-116 547	-102 698
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-131 577	-122 324
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-189 777	-199 337
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 191 560	-1 138 031
RÖRELSERESULTAT		43 470	25 472
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 764	7 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 438	-36 290
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-7 674	-29 154
ÅRETS RESULTAT		35 796	-3 682

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 769 729	5 942 724
Inventarier och installationer	Not 10	52 427	58 807
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 822 156</u>	<u>6 001 531</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 822 656</u>	<u>6 002 031</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		446 829	445 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 106	7 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 104	59 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>593 039</u>	<u>512 290</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 200 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		46	2 000
Bank	Not 15	10 371	6 921
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 416</u>	<u>8 921</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 803 455</u>	<u>1 721 211</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 626 111</u>	<u>7 723 242</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		307 840	307 840
Fond för yttre underhåll		1 961 507	2 012 012
Summa bundet eget kapital		2 269 347	2 319 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 970 574	1 923 751
Årets resultat		35 796	-3 682
Summa fritt eget kapital		2 006 369	1 920 069
Summa eget kapital		4 275 716	4 239 920
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 732 500	3 002 500
Summa långfristiga skulder		1 732 500	3 002 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 270 000	170 000
Leverantörsskulder		89 286	32 376
Aktuell skatteskuld	Not 17	48 176	82 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	675	675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	209 758	194 877
Summa kortfristiga skulder		1 617 895	480 822
Summa skulder		3 350 395	3 483 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 626 111	7 723 242

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	43 470	25 472
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	189 777	199 337
	<u>233 247</u>	<u>224 809</u>
Erhållen ränta	17 384	10 267
Erlagd ränta	-34 746	-36 628
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>215 885</u>	<u>198 448</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 887	-20 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	37 381	49 240
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>183 378</u>	<u>226 864</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 402	-73 509
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-10 402</u>	<u>-73 509</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-170 000	-170 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-170 000</u>	<u>-170 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 976	-16 645
Likvida medel vid årets början	1 654 268	1 670 914
Likvida medel vid årets slut	<u>1 657 245</u>	<u>1 654 268</u>
	2 976	-16 645

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:	10 - 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 220 424	1 162 296
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 201	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-1
	<u>1 224 621</u>	<u>1 163 503</u>
Fjärrvärme och vatten ingår i årsavgiften		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	3 739	0
Elstöd	6 670	0
	<u>10 409</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-906	-73 157
El	-27 542	-40 422
Uppvärmning	-324 569	-279 288
Vatten	-91 007	-78 455
Renhållning	-44 168	-42 289
Obligatoriska besiktningar	0	-26 438
Serviceavtal	-5 395	-4 044
Förvaltningskostnader	-10 862	-18 569
Försäkringar	-23 053	-21 787
Fastighetsskatt	-121 998	-120 975
Övriga driftskostnader	-1 655	-1 946
	<u>-651 155</u>	<u>-707 370</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-102 505	-6 302
	<u>-102 505</u>	<u>-6 302</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 599	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-73 744	-64 345
Kostnader överlåtelse och panter	-5 513	-2 415
Föreningsverksamhet	-8 980	-10 085
Kontorsutrustning och -material	-29	-580
Medlemsavgifter HSB	-13 498	-12 408
Stämma och styrelse	-2 184	-1 740
	<u>-116 547</u>	<u>-102 698</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 300	-38 100
Löner för anställda	-42 188	-36 713
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader	-4 200	-4 200
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-25 890	-23 311
	<u>-131 577</u>	<u>-122 324</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-162 716	-174 356
Markanläggningar	-10 279	-10 279
Installationer och inventarier	-16 782	-14 702
	<u>-189 777</u>	<u>-199 337</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 730 791	7 730 792
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	154 179	154 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 324 970	8 324 971

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 351 410	-2 177 054
Årets avskrivningar byggnader	-162 716	-174 356
Ingående avskrivningar markanläggningar	-30 836	-20 558
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 279	-10 279
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 555 241	-2 382 247

Utgående redovisat värde

5 769 729

5 942 724

Redovisade värden byggnader	5 216 665	5 379 382
Redovisade värden mark	440 000	440 000
Redovisade värden markanläggningar	113 064	123 342

Fastighetsbeteckning: Laxen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1965	11 598 000	4 532 000	16 130 000	16 130 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler		0	0	0	0
		11 598 000	4 532 000	16 130 000	16 130 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 300 000	4 300 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 300 000	4 300 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	93 139	19 630
Årets investeringar	10 402	73 509
Utgående anskaffningsvärden	103 541	93 139

Ingående avskrivningar	-34 332	-19 630
Årets avskrivningar	-16 782	-14 702
Utgående avskrivningar	-51 114	-34 332

Utgående redovisat värde

52 427

58 807

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	55 106	7 702
	55 106	7 702

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 755	23 053
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	39 809	20 270
Upplupna ränteintäkter	11 800	2 420
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 740	13 498
	91 104	59 241

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-09-04	400 000	1 200 000
Placering HSB 12 mån	3,25%	2024-09-04	800 000	0
			1 200 000	1 200 000

Not 15 BANK

Sölvesborg Mjällby Sparbank	10 371	6 921
	10 371	6 921

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,22%	2024-10-30	1 150 000	25 000
Stadshypotek AB		1,03%	2025-10-30	1 852 500	120 000
				3 002 500	145 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 732 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 150 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 270 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,11%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 580 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 277 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 364	82 894
Slutskatteskuld föregående år	38 812	0
	48 176	82 894

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	330	330
Arbetsgivaravgifter	345	345
	675	675

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 038	74 218
Upplupna räntekostnader	5 518	5 826
Upplupen revision	11 974	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 274	101 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 954	2 131
	209 758	194 877

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Agneta Bergholtz

.....
Inge Petersson

.....
Maria Block

.....
Pernilla Hallberg

.....
Sofia Jarlsson

.....
Willy Söderdahl

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

.....
Anne Jimson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Carl Fagergren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Sölvesborg, org.nr. 736200-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Laxen i Sölvesborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Jimson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

INGE PETERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:06:03



AGNETA BERGHOLTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:14:41



PERNILLA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:47:19



WILLY SÖDERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:26:47



SOFIA JARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:47:16



MARIA BLOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:04:42



ANNE JIMSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:25:43



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:34:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNE JIMSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:27:51



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:34:07



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.