

Årsredovisning

Brf Laxöringen nr 2

702001-2766

Styrelsen för Brf Laxöringen nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

ACAL AA

SR

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Laxöringen 2, organisationsnummer 702001-2766 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten/

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen Laxöringen 2 är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheter/

Föreningen äger marken och fastigheten Laxöringen 2 i Stockholm.

Bostäder och lokaler/

Fastigheten innehåller 13 lägenheter uppgående till en sammanlagd yta av 1210 kvm. Fastigheten innehåller 7 lokaler med en sammanlagd yta om 185 kvm.

Samtliga lägenheter är bostadsrätter och samtliga lokaler är hyresrätter. För närvarande är fyra lokaler uthyrda. Övriga lokaler utgörs av skyddsrum och föreningens förråd och är i dagsläget ej uthyrda.

Underhållsplan/

Föreningen har en underhållsplan framtagen 2021 och reviderad augusti 2024,

Försäkring/

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelse/

Följande medlemmar har utgjort styrelse från och med föreningsstämman 2024-04-18.

Ann-Charlotte Almqvist Lindberg, ordförande

Albin Andersson, ordinarie ledamot

Sofia Rennerfelt, ordinarie ledamot

Hanna Larsson, suppleant

Hans Qvarner, suppleant

Revisor/

Mia Nyberg

Valberedning/

Anna Hammarskiöld, ordförande

Stämma/

Ordinarie stämma hölls 2024-04-18.

ACAL AA
SR

Styrelsens arbete/

Under 2024 har styrelsen haft åtta (8) protokollförda möten och ny ordförande valdes på årsstämman i april då tidigare ordförande sa upp sitt uppdrag på egen begäran.

Året började med ett högt kostnadsläge med både höga räntor och höga kostnader för värme och vatten. Föreningens stora underhållsbehov har också varit en betydande del för kostnadssidan. Senare delen av året vände ränteläget något och vintern blev inte lika kall som vårvintern vilket ger oss något bättre förutsättning.

Utöver löpande förvaltningsfrågor har styrelsen beslutat att byta leverantör avseende bokföringsfirma till ekonomisk förvaltare, och vi genomförde en upphandling som resulterade i valet av SBC. Ett viktigt skäl till bytet är att den efterfrågade tjänsten, lägenhetsregistret, som alla bostadsrättsföreningar är skyldiga att föra enligt lag, inte kunde erhållas från den tidigare bokföringsfirman. Vi anser även att en ekonomisk förvaltare kan ge mer stöd till styrelsen i förvaltningen av vår bostadsrättsförening.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att lokalisera en obehaglig lukt i trapphuset och har slutligen identifierat en skada på dagvattenledningen i undercentralen. Skadan på det inre röret har åtgärdats, men tyvärr var röret som leder vatten från stupröret på framsidan helt sönderrostad, vilket innebar att vi inte kunde utföra relining. Styrelse har ansökt till Staden om att få kapa stuprör och släppa ut vatten via rännal på trottoar men tyvärr fått avslag. Styrelsen har erhållit en offert från fastighetsförvaltaren för fortsatt åtgärd.

Hissen har haft återkommande problem under åren och står för en anseelig reparationskostnad varje år. Styrelsen gav i uppdrag åt det nya serviceföretaget, Trygga Hiss att utföra analys av hissens funktioner. Analysen visar att problemet är att befintligt styrsystem är på väg att ge upp och aktuellt system går inte att få tag på längre. Utöver det, är de inre dörrarnas stängningsfunktion en svaghet och kända för att skapa stillestånd. Styrelsen har erhållit offert för modernisering av styrsystem och byte av innerdörrar. Föreningen kommer behöva ta ett lån för att finansiera moderniseringen.

Underhållsarbete har utförts enligt UH-plan, och följande åtgärder har genomförts:

- Analys av funktion värmekablar i stuprören. Styrenhet ur funktion och stopp i avloppen från gård till dagvattenledning i gatan. Renovering pågår i slutet februari/mars 2025.
- Kittning av takfönster.
- Installation av två brandsläckare (en i källaren och en vid terrassdörr) samt uppsättning av nödutgångsskyltar.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under året, och uppföljning av anmärkningar kommer att ske under 2025.

Styrelsen konstaterar att behovet av underhållsbehovet är fortsatt högt och att det är viktigt att följa planen för underhåll för att komma i balans.

Föreningens ekonomi/

Styrelsen konstaterar att föreningen är ekonomisk är god med en belåningsgrad som är låg- Den sena avgiftshöjningen har bidragit till en bättre likviditet.

För att begränsa kostnadsökningarna har styrelsen, förutom den nya upphandlingen av ekonomisk förvaltare, även träffat en energirådgivare från Stockholm Exergi. Justeringar har utförts i ett antal grader, och sensorer har installerats i tre lägenheter för att analysera hur värmen sprids i huset. En mer omfattande analys kommer utföras under 2025. Dessutom har omläggning av lån från rörlig till en lägre fast ränta genomförts på två lån.

ACAL AA
SR

Sociala aktiviteter/

Under året har vi genomfört en gårdsfest samt en städdag, vilket bidrog till en trevlig gemenskap i föreningen.

Nya medlemmar och andrahandsuthyrning/

Vi har haft en ägarövergång inom föreningen; David Antman och Sofie Källgren sålde sin bostadsrättslägenhet till Eric Strandqvist och Astrid Svensson. Styrelsen har även godkänt en andrahandsuthyrning för Anna Hammarskiöld, som hyr ut sin lägenhet ytterligare ett år till Taous Hassel.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Resultat efter finansiella poster	-131 620	-67 705	-1 010	-85
Avsättning till underhållsfond	-57 906	-57 906	-43 203	-43 203
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	513	425		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	52	49		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 935	3 935		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 380	4 380		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-28	-6		
Räntekänslighet %	9	10		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	254	260		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Under det gångna räkenskapsåret har föreningen haft en förlust på 131 000 kronor. Denna förlust beror på ökade räntekostnader, energikostnader samt akuta underhållsutgifter.

Styrelsen vidtog åtgärden för att hantera denna situation genom två höjningar av avgifter 2024, genomföra kostnadsbesparingar med att omförhandla avtal med leverantörer av tjänster till föreningen. Budgetera för planerade och nu kända nödvändiga reoveringar inom ramen för nuvarande avgift. De större, mer kostsamma planerade underhållen kommer att behöva finansieras genom nya lån.

Styrelsen är medveten om vikten av att återställa föreningens ekonomi och arbetar aktivt med strategier som ska bidra till en stabil och hållbar framtid.

ACAL AA
SR

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 000	250 800	341 290	-2 600 879	-67 705
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond			57 906	-57 906	
Balanseras i ny räkning				-67 705	67 705
Årets resultat					-131 620
Belopp vid årets utgång	240 000	250 800	399 196	-2 726 490	-131 620

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 692 090
Årets resultat	-131 620
<i>Summa</i>	<i>-2 823 710</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	57 906
Omföring från underhållsfond	-34 440
Balanseras i ny räkning	-2 847 176
<i>Summa</i>	<i>-2 823 710</i>

Avsättning till reparations- och underhållsfond har av föreningens årsmöte 2010 beslutats ske med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ACAL AA
SR

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 192 070	1 054 468
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 192 070	1 054 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-481 356	-470 740
Reparation och underhåll	3	-338 066	-158 827
Förvaltningskostnader	4	-151 534	-132 926
Fastighetsskatt/avgift	5	-75 280	-74 747
Avskrivningar	6	-59 614	-59 614
Summa rörelsekostnader		-1 105 850	-896 854
Rörelseresultat		86 220	157 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 081	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-219 921	-225 420
Summa finansiella poster		-217 840	-225 319
Resultat efter finansiella poster		-131 620	-67 705
Resultat före skatt		-131 620	-67 705
Årets resultat		-131 620	-67 705

ACAL AA
SR

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 045 105	3 086 907
Byggnadsinventarier	9	178 128	195 940
Inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 223 233	3 282 847
Summa anläggningstillgångar		3 223 233	3 282 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 140	36 520
Övriga fordringar		6 865	5 699
Summa kortfristiga fordringar		12 005	42 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 084	621 838
Summa kassa och bank		616 084	621 838
Summa omsättningstillgångar		628 089	664 057
SUMMA TILLGÅNGAR		3 851 322	3 946 904

ACAL AA
SR

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 800	490 800
Fond för yttre underhåll		364 796	341 290
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>855 596</i>	<i>832 090</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 692 090	-2 600 879
Årets resultat		-131 620	-67 705
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 823 710</i>	<i>-2 668 584</i>
Summa eget kapital		-1 968 114	-1 836 494
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 300 000	5 300 000
Summa långfristiga skulder		5 300 000	5 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		162 230	52 758
Aktuella skatteskulder		4 755	12 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 451	417 802
Summa kortfristiga skulder		519 436	483 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 851 322	3 946 904

ACAL AA
SR

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	86 220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	59 614
Erhållen ränta	2 081
Erlagd ränta	-219 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 006

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	20 688
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	45 564

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 754
---	---------------

Årets kassaflöde	-5 754
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	621 838
Likvida medel vid årets slut	616 084

ACAL AA
SR

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till reparations- och underhållsfond har av föreningens årsmöte 2010 beslutats ske med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten ska tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 1	Nettoomsättning fördelning	2024	2023
	Årsavgifter bostadsrätter	620 975	513 660
	Hysesintäkter lokaler	568 880	537 132
	Pantsättning- och överlåtelseavgifter	1 146	3 676
	Övriga intäkter	1 069	–
		1 192 070	1 054 468

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme.

ACAL AA
SR

Not 2	Driftskostnader	2024	2023
	Städ	24 411	23 736
	El	50 506	45 295
	Värme	249 116	265 753
	Vatten	42 845	38 985
	Avfallshantering	36 843	28 474
	Fastighetsförsäkring	68 680	60 280
	Kabel-TV och internet	8 955	8 217
		481 356	470 740

Not 3	Reparation och underhåll	2024	2023
	Fastighetsskötsel	106 996	95 485
	Reparation och underhåll	149 845	28 293
	Reparation och underhåll hissar	81 225	35 049
		338 066	158 827

Not 4	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	3 670	–
	Redovisningstjänster	78 455	61 178
	Avgift fastighetsägarna	5 681	5 730
	Övriga förvaltningskostnader	4 660	2 543
	Styrelsearvoden	44 946	48 300
	Lagstadgade sociala avgifter styrelsearvoden	14 122	15 175
		151 534	132 926

Not 5	Fastighetsskatt	2024	2023
	Fastighetsskatt/avgift	75 280	74 747
		75 280	74 747

Not 6	Avskrivningar	2024	2023
	Avskrivningar	59 614	59 614
		59 614	59 614

Byggnader 1%
Byggnadsinventarier 5%

Not 7	Räntekostnader	2024	2023
	Räntekostnader Swedbank hypotek	219 921	225 420
		219 921	225 420

ACAL AA
SR

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 180 176	4 180 176
	Utgående anskaffningsvärden	4 180 176	4 180 176
	Ingående avskrivningar	-1 093 269	-1 051 467
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 802	-41 802
	Utgående avskrivningar	-1 135 071	-1 093 269
	Redovisat värde	3 045 105	3 086 907
	Taxeringsvärde byggnader	19 302 000	19 302 000
	Taxeringsvärde mark	50 907 000	50 907 000
Not 9	Byggnadsinventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	504 240	504 240
	Utgående anskaffningsvärden	504 240	504 240
	Ingående avskrivningar	-308 300	-290 488
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 812	-17 812
	Utgående avskrivningar	-326 112	-308 300
	Redovisat värde	178 128	195 940
Not 10	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	32 010	32 010
	Utgående anskaffningsvärden	32 010	32 010
	Ingående avskrivningar	-32 010	-32 010
	Utgående avskrivningar	-32 010	-32 010
	Redovisat värde	0	0
Not 11	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank Hypotek, räntesats 2,54%	2 000 000	2 000 000
	Swedbank Hypotek, räntesats 2,59%	1 100 000	1 100 000
	Swedbank Hypotek, räntesats 3,05%	1 000 000	1 000 000
	Swedbank Hypotek, räntesats 3,05%	1 200 000	1 200 000
		5 300 000	5 300 000

ACAL AA
SR

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Föutbetalda hyror/avgifter	205 963	276 750
	Övriga interimsskulder	146 488	141 052
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 451	417 802

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 374 000	5 374 000
	Summa ställda säkerheter	5 374 000	5 374 000

UNDERSKRIFTER



Albin Andersson



Sofia Rennerfelt



Ann-Charlotte Almqvist Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Mia Nyberg
Revisor

ACAL AA
SR