

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LAXÖRINGEN

716451-1052

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning:	LAXÖRINGEN 17
Förvärv:	1988
Kommun:	Kristinehamn

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Föreningen innehar marken äganderätt.

Föreningen har inget engagemang i samfällighet.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2120 kvadratmeter, varav 2120 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

12 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Avtal avseende:		
Installation av laddstolpe	2024	HSB el Värmland
Trädgårdsskötsel	2024	Heatlandia AB
Gräsklippning	2024	Gemensamt av medlemmarna
OVK och påbörjat byten av fläktar och spiskåpor	2024	NPI Service
Målning och byte av dåliga plankor på balkonger och fasad mot gården.	2024	LK Byggtjänst
Tak över fönster och entrér	2024	LK Byggtjänst

Under år 2025 planerar föreningen att forstätta underhåll, renovering och målning av fasaden samt förråden på A-huset. Arbetet med att byta fläktar och spiskåpor fortsätter under 2025. För det har NPI Service AB hyrts in för att ombesörja.

Ombyggnad till IMD-el är planerad till 2025.

Målning av gårdshus planeras försommaren 2025 utföres gemensamt av medlemmarna.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Tele2
Internt uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB
Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärme	Kristinehamns Värme AB
Snöröjning	Heatlandia

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemmar har 2 överlåtelser skett under året.

Eva-Lena och Lars-Göran Pontén, Johan Hultqvist.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Kristina Jossebo	Ledamot
Sanela Alispashic	Ledamot
Maria Andersson	Ledamot
Ulf Jansson	Ledamot
Helene Larsen	Ledamot
Roland Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Jansson, Sanela Alispahic och Roland Svensson

Följande personer har ett år kvar:

Maria Andersson, Helene Larsen och Maria Jossebo

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Engström Time4Money Ordinarie Extern

Valberedning

Martin Gustafsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie	2024-05-29
Extra	2024-01-24

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2022. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har därför under flera år haft en stabil månadsavgift. Då vi ser ökade kostnader samt relativt omfattande underhållsbehov höjdes månadsavgiften med 8% från 2024-04-01.

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
Stadshypotek 245269	2.410.491	2,93 %	2027-03-30
Stadshypotek 240671	1.646.813	4,51 %	2028-06-30
Stadshypotek 234190	1.664.618	2,36 %	2026-06-30
Stadshypotek 240670	815.500	1,54 %	2025-06-30

Amortering på Stadshypotek 245269 sker med 111.680 kronor per år.

Amortering på Stadshypotek 224455 sker med 16.000 kr per år.

Amortering på Stadshypotek 231625 sker med 17.804 per år.

Amortering på Stadshypotek 234190 sker med 17.804 per år.

Föreningen har sitt säte i Kristinehman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäkringsärendet avseende en vattenskada från 2022 är nu avklarat och föreningen har erhållit försäkringsersättning på 178 471 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 517	1 433	1 419	1 377
Resultat efter finansiella poster	-211	-492	-174	279
Soliditet (%)	41	42	44	44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	676	669	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 999	3 161	3 238	3 315
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 999	3 161	3 238	3 315
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	-149	0	214
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	181	166	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Föreningen gör en förlust för räkenskapsåret. Styrelsen gör bedömningen att ekonomin står starkt med en god likviditet. För att kunna redovisa överskott framtida år undersöker föreningen ytterligare avgiftshöjningar under 2025 och åren framåt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 616 000	960 000	871 880	2 113 837	-491 818	5 069 899
Disposition av föregående års resultat:				-491 818	491 818	0
Avsättning uh-fond			39 555	-39 555		0
Årets resultat					-210 845	-210 845
Belopp vid årets utgång	1 616 000	960 000	911 435	1 582 464	-210 845	4 859 054

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 582 464
årets förlust	-210 845
	1 371 619
disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	39 555
i ny räkning överföres	1 332 064
	1 371 619

Årlig avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 517 258	1 433 183
Övriga rörelseintäkter		178 471	3 907
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 695 729	1 437 090
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-123 260	-101 007
Periodiskt underhåll		-609 609	-773 151
Taxebundna kostnader		-492 612	-437 028
Övriga driftskostnader		-133 047	-123 438
Fastighetsskatt		-39 120	-38 136
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 076	-81 354
Personalkostnader	3	-51 953	-53 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 183	-174 972
Summa rörelsekostnader		-1 732 860	-1 782 923
Rörelseresultat		-37 131	-345 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 140	32 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 854	-178 271
Summa finansiella poster		-173 714	-145 985
Resultat efter finansiella poster		-210 845	-491 818
Resultat före skatt		-210 845	-491 818
Årets resultat		-210 845	-491 818

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 330 394	9 436 952
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 330 394	9 436 952
Summa anläggningstillgångar		9 330 394	9 436 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		254 923	4 222
Övriga fordringar		0	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 563	54 059
Summa kortfristiga fordringar		310 486	58 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 333 190	2 502 114
Summa kassa och bank		2 333 190	2 502 114
Summa omsättningstillgångar		2 643 676	2 560 522
SUMMA TILLGÅNGAR		11 974 070	11 997 474

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	1 616 000	1 616 000
Upplåtelseavgifter	960 000	960 000
Fond för yttre underhåll	6 911 435	871 880
Summa bundet eget kapital	3 487 435	3 447 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 582 464	2 113 837
Årets resultat	-210 845	-491 818
Summa fritt eget kapital	1 371 619	1 622 019
Summa eget kapital	4 859 054	5 069 899

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	5 574 634	6 537 422
Summa långfristiga skulder	5 574 634	6 537 422

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	962 788	163 288
Leverantörsskulder	124 145	53 844
Skatteskulder	4 461	3 563
Övriga skulder	10 955	23 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 033	145 959
Summa kortfristiga skulder	1 540 382	390 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 974 070

11 997 474

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-210 845	-491 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	175 183	174 972
Betald skatt	-38 095	1 634

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-73 757 -315 212

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-250 701	-4 222
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 504	-5 858
Förändring av leverantörsskulder	70 301	53 844
Förändring av kortfristiga skulder	318 650	-1 674 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 989 -1 945 665

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-68 625	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-68 625 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-163 288	1 501 329
--------------	----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-163 288 1 501 329

Årets kassaflöde

-168 924 -444 336

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 502 114	2 946 449
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 333 190 2 502 113

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1%
Förbättringsutgifter 5%

Samtliga inventarier är fullt avskrivna.

Föreningen redovisar i årsredovisningen sina kundfordringar avseende medlemsavgifter enligt bruttometoden då det tidigare år skett enligt nettometoden. Detta leder till högre utgående balanser på kundfordringar och upplupna kostnader & förutbetalda intäkter i jämförelse med tidigare.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 517 002	1 433 184
Årsavgifter laddstolpe	256	
	1 517 258	1 433 184

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse och internrevisor	39 419	40 999
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 953	11 198
Övrigt	1 581	1 640
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 953	53 837

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 112 392	18 112 392
Inköp	68 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 181 017	18 112 392
Ingående avskrivningar	-6 387 940	-6 212 968

Årets avskrivningar	-175 183	-174 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 563 123	-6 387 940
Ingående nedskrivningar enligt rekonstruktion	-2 287 500	-2 287 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 287 500	-2 287 500
Utgående redovisat värde	9 330 394	9 436 952
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	2 385 000	2 385 000
	13 185 000	13 185 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 535	74 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 535	74 535
Ingående avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	871 880	832 325
Reservering enligt stadgar	39 555	39 555
Utgående saldo yttre fond	911 435	871 880

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	4 984 482	5 884 270
	4 984 482	5 884 270

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Fastighetsinteckning	13 855 000	20 094 000
	14 005 000	20 244 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Jossebo

Maria Andersson

Sanela Alispahic

Ulf Jansson

Heléne Larsen

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

Ulf Engström
Revisor
Time4Money

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-26 08:29:29 UTC+00:00

Styrelseledamot

Maria Elisabeth Andersson



SE BankID - 1dd604f8-7bfd-4bc6-9f8b-84ec003bf395

2025-03-26 09:51:18 UTC+00:00

Styrelseledamot

Ulf Bertil Jansson



SE BankID - d64ace38-792c-42f8-8f42-ee371df8e67d

2025-03-26 11:15:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

MARIE JOSSEBO



SE BankID - cc37327d-3c0e-4871-9ae3-488f83423dea

2025-03-26 15:49:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

SANELA ALISPAHIC



SE BankID - 03b6468b-56ea-4878-bd18-358de7b733ce

2025-03-27 19:42:42 UTC+00:00

Styrelseledamot

ANNIKA HELENE LARSEN



SE BankID - 477aceb2-58fc-43d5-8598-76d5db64d682

2025-03-28 06:58:10 UTC+00:00

Revisor

Ulf Olov Engström



SE BankID - 4b48fa07-d8bd-40ec-a97f-f383ebd88b89