



Årsredovisning för

Brf Laxen 1

769630-7797

Bärnstensgången 2 – 42 Eskilstuna

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Laxen 1, 769630-7797, får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 34 upplåtna med bostadsrätt omfattande 2 410 kvm och 6 med hyresrätt på 446 kvm. Dessutom finns en tvättstuga, skyddsrum/ gemenskapsrum samt två servicebyggnader för återvinning.

Tvättstuga samt gemenskapsrummen kan bokas kostnadsfritt av boende för föreningsaktiviteter.

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

Hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter och säljs, de likvida medlen tillfaller bostadsrättsföreningen. Dessa kan användas för att amortera på lån.

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

Digitalt TV-paket: Bas inkl. Stream samt TV-box.

Internet: 500/500 Mbit/s via fiber inkl. premium-router (wifi 6)

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1986.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-06-14 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
Antti Seppänen	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

- Fönster- och fasadunderhåll
- Ventilationsåtgärder
- Impregnering av trappa

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 34.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46.

Under räkenskapsåret har 3 st upplåtelser ägt rum, samt 2 st överlåtelse.

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	181 200	-3 686 840	-122 447
Disp enl årsstämmobeslut		890 000	36 600	-159 048	122 447
Nya bostadsrättslägenheter	1 665 000				
Årets resultat					-912 069
Belopp vid årets slut	21 672 000	2 461 000	217 800	-3 845 888	-912 069

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning kkr	2 775	2 583	2 462	2 448
Resultat efter finansiella poster kkr	-912	-122	-202	-403
Soliditet, %	45	42	42	42
Sparande per kr/kvm	-	72	44	-
Årsavgift kr/kvm	758	702	664	-
Energikostnad kr/kvm	237	167	180	-
Räntekostnad kr/kvm	344	329	129	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm total yta	8 407	8 442	8 494	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm bostadsrättsyta	9 962	10 841	10 908	-
Skuldkvot, %	8,64	9,34	10	-
Räntekänslighet, %	13,13	15,44	16	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	66	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 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 845 888
årets resultat	-912 069
Summa balanserat resultat	-4 757 957
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	36 600
tas ur fonden för yttre underhåll	-217 800
balanseras i ny räkning	-4 576 757
Att i ny räkning överförs	-4 757 957

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 775 405	2 582 529
Övriga rörelseintäkter		4 425	1 385
Summa rörelseintäkter		2 779 830	2 583 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 992 506	-1 242 720
Övriga externa kostnader	3	-353 457	-156 620
Personalkostnader	4	-57 717	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 946	-327 946
Summa rörelsekostnader		-2 731 626	-1 779 854
Rörelseresultat		48 204	804 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 493	13 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 766	-939 956
Summa finansiella poster		-960 273	-926 507
Resultat efter finansiella poster		-912 069	-122 447
Årets resultat		-912 069	-122 447

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 506 910	40 834 856
Summa materiella anläggningstillgångar		40 506 910	40 834 856
Summa anläggningstillgångar		40 506 910	40 834 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 879	-
Övriga fordringar		1 335 987	724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 101	30 548
Summa kortfristiga fordringar		1 428 967	31 272
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 043 454	1 460 215
Summa kassa och bank		2 043 454	1 460 215
Summa omsättningstillgångar		3 472 421	1 491 487
SUMMA TILLGÅNGAR		43 979 331	42 326 343

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		21 672 000	20 007 000
Upplåtelseavgifter		2 461 000	1 571 000
Fond för yttre underhåll		217 800	181 200
Summa bundet eget kapital		24 350 800	21 759 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 845 888	-3 686 840
Årets resultat		-912 069	-122 447
Summa fritt eget kapital		-4 757 957	-3 809 287
Summa eget kapital		19 592 843	17 949 913
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	24 010 000	24 110 000
Summa långfristiga skulder		24 010 000	24 110 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda årsavgifter		188 396	152 594
Leverantörsskulder		79 395	76 245
Skatteskulder		6 361	5 349
Övriga skulder		23 559	25 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	78 777	6 974
Summa kortfristiga skulder		376 488	266 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 979 331	42 326 343

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-912 069	-122 447
Avskrivningar	327 946	327 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-584 123	205 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 550 289	348 380
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	262 651	-266 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 871 761	286 887
Investeringsverksamheten		
Upplåtelser	890 000	
Nya bostadsrättslägenheter	1 665 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 555 000	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		24 160 000
Amortering av låneskulder	-100 000	-24 310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-150 000
Årets Kassaflöde	583 239	136 887
Likvida medel vid årets början	1 460 215	1 323 328
Likvida medel vid årets slut	2 043 454	1 460 215

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 2016-2024

VÄSENTLIGA ÅTGÄRDER GENOM ÅREN 2016-2024

2016	Belysning Trädfällning	
2017	Utbyte av armaturer Renovering av tak Fasadarbeten Justering av golv Fönsterrenovering Målningsarbeten Lekutrustning	79 500 698 625 873 052 158 250 11 844 32 414 64 333
2018	Iordningställande av P-platser Badrumsrenovering Byggnation av sandlådor Trädfällning Besiktning av fastigheten	208 800 139 750 151 250 11 250 17 750
2019	Installation av avgasare med magnetfilter Asfalteringsarbete Byte av fjärrvärmepåväxlare Energideklaration Byte av fönsterdörrar	73 250 193 000 128 750 17 550 48 750
2020	Dörr/Panelbyte Fläktbyte Rep av tvättmaskin Miele Byte expansionskärl Riktning stolpar	188 000 36 713 19 478 12 250 12 450
2021	OVK-besiktning Renovering förråd	17 250 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
2024	Underhåll av fönster och fasad	537 500
	Radonmätning och ventilationsåtgärder	90 174
	Impregnering av trappa	71 250

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Hyror lägenheter	727 798	815 001
Hyror garage och p-platser	96 504	96 504
Årsavgifter	1 828 904	1 561 668
Kabel-TV och bredband	122 199	121 260
	2 775 405	2 594 433

Elförsäljning		177
Överlåtelseavgifter	2 864	1 208
	2 864	1 385

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	158 172	150 447
Snöröjning/sandning	20 308	10 139
OVK / Energideklaration		66 250
Trädgård	5 754	3 118
Summa	184 234	229 954

Reparationer

Löpande underhåll	833 158	264 611
Summa	833 158	264 611

Taxebundna kostnader

El	65 069	41 155
Värme	462 242	310 562
Vatten	149 161	125 578
Sophämtning/renhållning	80 054	81 972
Summa	756 526	559 267

Övriga driftskostnader

Försäkring	76 091	68 813
Kabel-tv	51 168	47 797
Förhandlingssättning	1 750	3 120
Förbrukningsmaterial	2 180	1 419
Övrigt	22 199	4 179
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	65 200	63 560
Summa	218 588	188 888

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

1 992 506

1 242 720

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	552	1 386
Datakommunikation	86 670	80 975
Portokostnader	90	45
Förvaltningskostnader	63 851	56 684
Kostnad försäljning av lägenheter	184 076	
Bankkostnader	6 693	6 005
Förenings o serviceavgift	10 726	10 726
Förenings o medlemsavgift	799	799
Summa	353 457	156 620

Not 4 Personal/styrelsekostnader

Arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Arbetsersättning medlemmar	4 000	
Styrelsearvoden	39 100	36 500
Arvoden till revisor och valberedning	3 500	3 500
Summa	46 600	40 000
Sociala kostnader	11 117	12 568
	57 717	52 568

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 321 780	43 321 780
	43 321 780	43 321 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 486 924	-2 158 978
-Årets avskrivning enligt plan	-327 946	-327 946
	-2 814 870	-2 486 924
Redovisat värde vid årets slut	40 506 910	40 834 856
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

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 510 000	23 610 000
	24 010 000	24 110 000

Banklån	Belopp 2024-12-31	Bundet t om	Räntesats %
Danske Bank 38965	8 053 334	90 dagar	2,991
Danske Bank 51872	7 903 333	2026-06-30	3,460
Danske Bank 38981	8 053 333	2025-06-30	4,160
	24 010 000		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor		6 975
Upplupna kostnader	78 777	
	78 777	6 975

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	29 000 000	29 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- fönster- och fasadunderhåll, fortsättning

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Åke Bjurstam Wejéus

Stefan Biscevic

Lukas Karlsson

Janja Mijatovic

Carina Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Sabina Holma

Följande handlingar har undertecknats den 29 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Laxen 1.pdf
(4167268 byte)
SHA-512: e5daccf5f7bea01bcc3ad83a7fb2e533ac59d
ae8411f91d697501ce0a47a71d033151b951a769c0c50f
53bd13eeefab7f2f1ec3990551304019c3f40845e446b

Underskrifter

2025-05-29 09:36:33 (CET)



Åke Bjurstam Wejéus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 14:20:31 (CET)



Anna Carina Wedin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 14:03:51 (CET)



Janja Mijatovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 15:36:42 (CET)



Lukas Oliver Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 13:55:01 (CET)



Stefan Biscevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-29 09:42:58 (CET)



Sabina Holma

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Laxen 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f0d2f3e3a8bd12c34d288f661062ed5ef7fce7e629759e29b77c3a88f57f7e956103ccff9abde370e0adc247765aa2da584451a5cfc7d88c79d6ac76665d720



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 via stickprov.

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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Sabina Holma

Följande handlingar har undertecknats den 28 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Laxen 1.pdf

(43882 byte)

SHA-512: 80298327440e808dc43997a60402e1aa70faa
13d782ff3177b9ac3f5be0db2805d5506ec6969e7953f7
6061d5ce783baa6f627384ef5401e9da0969c12b12b15

Underskrifter

2025-05-28 15:14:06 (CET)



Sabina Holma

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Laxen 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b0c18313db917902cf01768c4adecbd59114b128af530b72eca0b6abd730504b66c8ed318f2e4713404c73577df9d2c93d92f36f1e3fe791113685856c7cd1f7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.