

Brf Laxen 1

Org.nr: 769617-2647

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Laxen 1, organisationsnummer 769617-2647, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens säte är i Huddinge, Huddinge Kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2008

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje bostadsrättshavare försäkrar sin egen bostadsrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Anitta Nieminen
Ledamot	Jason Murphy
Ledamot	Ann Åberg
Suppleant	Annika Westerling Karlsson
Suppleant	Yvonne Brun
Suppleant	Elin Lindgren

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i föreningen ledamöter

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Laxen1

Föreningens adresser:

Sjödalsbacken 2

Nybyggnadsår: 1957

Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	12	319
3 rok	25	1 730
4 rok	2	195
Summa	39	2 244

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	27
3 rok	3	208
Summa	4	235

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	3	212

Totalt antal lokaler: 3

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-02-07

Underhållsplanens tidshorisont: 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 kantades av flera tekniska problem och svårigheter för fastigheten och dess boenden. Föreningen bytte bredbands- och TV leverantör 1 juni och har sedan dess haft diverse problem och avvikelser gällande både ett instabilt nätverk och leverans av förväntat TV utbud. Det är många funktioner som ej upplevts optimala. Styrelsen har därför en ständigt pågående dialog med både Banhof samt Allente och utredning av avvikelserna pågår fortfarande.

Föreningen investerade också i ett modernt passersystem i början av sommaren, även det systemet har haft en del barnsjukdomar initialt men fungerar nu bra.

Till sommaren köptes en grill till trädgården men tyvärr var den trasig när den levererades och skickades därför tillbaka. En ny kommer att köpas in till sommaren 2024.

Två hyresrätter har renoverats och ombildats under 2023, en av dem såldes i höstas och därmed kunde föreningen betala av 3,4 mkr på fastighetslånet.

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgiften för 2024.

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

5 bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 905	1 858	1 836	1 919
Årsavgifter, tkr	1 332	1 221	1 220	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 467	- 406	- 603	- 451
Soliditet ¹ , %	81	74	74	75
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 159	4 400	4 400	4 400
Energikostnad / kvm	196	264	211	131
Sparande / kvm	129	190	245	269
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	594	544	544	533
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 788	5 276	5 276	5 276
Räntekänslighet	6	10	10	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	65	66	62

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningen har fortsatt god ekonomi och ett stabilt kassaflöde. I slutet av 2023 betalade föreningen in 3,3 miljoner kronor på fastighetslånet efter att ha avyttrat en lägenhet. Därutöver har föreningen 2,4 miljoner kronor på transaktionskontot. Under 2024 kommer ytterligare en lägenhet att säljas och på så sätt säkras nödvändiga investeringar och underhåll för de närmaste åren. På grund av avskrivningar, ackumulerade, uppvisades ett negativt resultat. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde då det inte är några faktiska pengar som betalas ut.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 452 800	6 373 466	-152 592	- 1 453 871	- 406 489	34 813 314
Reservering fond för yttre underhåll			380 000	- 380 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-153 866	153 866		0
Medlemsinsatser	960 400					960 400
Upplåtelseavgifter		2 189 600				2 189 600
Balanseras i ny räkning				-406 489	406 489	0
Årets resultat					-466 549	-466 549
Belopp vid årets utgång	31 413 200	8 563 066	73 542	- 2 086 494	- 466 549	37 496 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 086 494
Årets resultat	- 466 549
Totalt	- 2 553 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 26 131
Balanseras i ny räkning	- 2 906 912
Totalt	- 2 553 043

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 905 090	1 858 251
Övriga rörelseintäkter	3	98 354	10 858

Summa Rörelseintäkter		2 003 444	1 869 109
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-949 505	-1 124 392
Administration och förvaltning	5	-179 521	-128 369
Personalkostnader	6	-105 136	-94 570
Avskrivningar		-772 882	-763 188

Summa Rörelsekostnader		-2 007 044	-2 110 519
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-3 600	-241 410
--	---------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	340	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	-463 289	-165 147

Summa Finansiella poster	-462 949	-165 079
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-466 549	-406 489
-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-466 549	-406 489
-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

-466 549	-406 489
-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 782 638	44 042 993
Inventarier, verktyg och installationer	8	84 972	92 139
Summa materiella anläggningstillgångar		43 867 610	44 135 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag		4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 872 110	44 139 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 463	25 931
Övriga fordringar		16 007	4 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 428	36 603
Summa kortfristiga fordringar		69 898	67 429
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 405 671	2 988 579
Summa kassa och bank		2 405 671	2 988 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 475 569	3 056 008
SUMMA TILLGÅNGAR		46 347 679	47 195 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 976 266	36 826 266
Fond för yttre underhåll		73 542	-152 592
Summa bundet eget kapital		40 049 808	36 673 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 086 494	-1 453 871
Årets resultat		-466 549	-406 489
Summa fritt eget kapital		-2 553 043	-1 860 360
SUMMA EGET KAPITAL		37 496 765	34 813 314
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 500 000	11 840 000
Leverantörsskulder		95 541	101 852
Skatteskulder		9 760	3 160
Övriga skulder		19 193	18 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 420	418 428
Summa kortfristiga skulder		8 850 914	12 382 326
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 850 914	12 382 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 347 679	47 195 640

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 600	-241 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	772 882	763 188
Summa	769 282	521 778
Erhållen ränta	340	68
Erlagd ränta	-463 289	-165 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 333	356 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 468	2 543 917
Förändring av rörelseskulder	-199 876	147 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 989	3 047 696
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Renovering lägenhet	-235 835	
Passagesystem	-269 525	
Soprum		-83 622
Inventarier		-88 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-505 360	-172 057
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-3 340 000	
Upplåtelse av lägenhet	3 150 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	
Årets kassaflöde	-591 371	2 875 639
Likvida medel vid årets början	2 988 579	112 941
Likvida medel vid årets slut	2 405 671	2 988 579

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, valt regelverk allmänna råd 2012:01 (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 332 323	1 221 408

Hysesintäkter

Bostäder	272 010	362 748
Lokaler	272 364	244 425
Fastighetsskatt	13 772	15 595
Garage och p-platser	13 308	10 818

	571 454	633 586
--	----------------	----------------

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse	1 313	0
Övriga intäkter	0	3 257

	1 313	3 257
--	--------------	--------------

Totalt nettoomsättning

	1 905 089	1 858 251
--	------------------	------------------

I årsavgiften ingår : Vatten, värme, bredband och tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	91 663	0
Övriga ersättningar och intäkter	6 691	10 858

	98 354	10 858
--	---------------	---------------

Totalt övriga rörelseintäkter

	98 354	10 858
--	---------------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	340 150	491 275
Vatten och avlopp	100 500	101 470
Sophämtning	90 131	81 706

530 781 **674 451**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	21 936	3 857
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	2 146	1 999
Övrig funktionell anläggningsservice	10 593	4 449

34 675 **10 305**

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	42 010	33 054
Trädgårdsskötsel	15 430	8 656
Snöröjning/sandning	42 783	34 087
Bevakningskostnader	0	10 348

100 223 **86 144**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	46 097	0
TV	0	35 362

46 097 **35 362**

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	43 295	43 205
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 697	89 697

132 992 **132 902**

Reparationer

Reparationer	78 605	31 362
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	26 131	153 866
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll **949 505** **1 124 392**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	7 857	4 216
---------------	-------	-------

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 668	5 124
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	56 018	50 935
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	18 128	14 000
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	9 122	9 171
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 706	6 601
Konsultarvode	47 469	18 888
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga administrativa kostnader	1 426	1 821
Övriga kostnader	21 875	16 362

82 727 **44 923**

Totalt administration och förvaltning

179 521 **128 369**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	80 000	70 000
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	0	3 300
Sociala kostnader	25 136	21 270

25 136 **24 570**

Totalt personalkostnader

105 136 **94 570**

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	42 636 922	42 553 300
Inköp	505 359	83 622

Utgående anskaffningsvärden

43 142 281 **42 636 922**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 6 788 335	- 6 031 623
Årets avskrivningar	- 768 714	- 756 712

Utgående avskrivningar

-7 557 049 **-6 788 335**

Utgående redovisat värde

35 585 232 **35 848 587**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	29 138 000	29 138 000
Taxeringsvärde mark	21 040 000	21 040 000

50 178 000 **50 178 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	123 548	35 113
Inköp	0	88 435
Utgående anskaffningsvärden	123 548	123 548
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 31 410	- 24 931
Årets avskrivningar	- 7 168	- 6 479
Utgående avskrivningar	- 38 578	- 31 410
Utgående redovisat värde	84 970	92 138

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,760 %	4 500 000	11 840 000
Stadshypotek	2024-12-01	4,580 %	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 500 000	11 840 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 500 000	-11 840 000
			0	0

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 360 000	17 360 000
Summa:	17 360 000	17 360 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2024

Anitta Nieminen

Jason Murphy

Ann Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 17:10

SENT BY OWNER:

Stefan Pettersson • 22.05.2024 11:03

DOCUMENT ID:

Sy1brEimA

ENVELOPE ID:

rJXneB4j7A-Sy1brEimA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Laxen 1.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	22.05.2024 11:19 22.05.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
Anitta Nieminen anittanieminen@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 12:47 22.05.2024 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/25) IP: 83.185.32.175
Jason Patrick Murphy jason.murphy74@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 16:01 22.05.2024 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/24) IP: 176.10.159.248
Karin Ann Åberg ann67.aberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2024 17:10 22.05.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/07) IP: 185.39.147.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed