

Årsredovisning för
Brf Laxöringen 1
702002-8465

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Laxöringen 1 (702002-8465) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Laxöringen 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Linnégatan 25 A / Linnégatan 25,25A,27 / Linnégatan 25-27 / Linnégatan 25A,27 / Sibyllegatan 39. Laxöringen 14 byggdes år 1971. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	Lägenheter, bostadsrätt	4 406
4	Lokaler, hyresrätt	425
31	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-30. På stämman deltog 25 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hans Gösta Berglund	Ordförande
Monika Hammar Granberg	Ledamot
Kersti Fritz	Ledamot
Roland Eriksson	Ledamot
Maryam Saatchi	Ledamot
Pernilla Hedmo	Suppleant
Bengt Arne Lindahl	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Britt-Marie Lundberg (sammankallande), Alexander Hamilton och Holger Hollmark.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Soprum renoverade
2022	Delar av takterrasserna renoverade
2022	Elbilsladdning installerad i garaget för 10 platser med utbyggnadsmöjlighet
2021-2022	Spolades och filmades/inspekterades avloppsstammarna
2020-2023	Underhållsarbete med byte av avloppsrör i källare, tvättstuga och garage
2019	Övervakningskameror installerades i entréer och i garage
2018	Axemas kontaktfria passersystem installerat även i garaget
2016	Ommålning av taket och installation av värmekabelsystem i hängrännor och stuprör
2016	Axemas kontaktfria passersystem i grind och portar installerades
2016	Bauer Pipejet-utrustning för att motverka korrosion och mineralavlagringar i vattenledningssystemet installerades
2015	Totalrenovering av tvättstugan, med nya maskiner, ommålning och nytt klinkergolv
2012	Nya ventilationsfläktar till butikslokaler installerade
2011	Nya ventilationsfläktar till garage och tvättstuga installerade
2010	Nya ventilationsfläktar till lägenheterna installerade
2009-2010	Rörelsestyrd belysning i trapphus, garage, källare och soprum installerades

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 72 st. Under året har 3 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fusab
Kabel-tv och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan Covid-19-restriktionerna hävts kunde styrelsen återuppta regelbundna fysiska möten, vilket väsentligt underlättade styrelsearbetet. Underhålls- och andra arbeten som fått skjutas upp under denna tid kunde nu göras.

Husets avloppsstammar spolades och filmades under december 2021 och januari 2022. Detta görs regelbundet för att bibehålla funktion och för att kunna bedöma stammarnas status.

Fuktgenomträngning till lägenhet under en av altanerna och en fysisk skada på en annan altan föranledde byte av tät- och ytskikt på dessa. Föreningen anlät GW Asphalt AB för detta arbete. Ytterligare rör i källaren byttes och därmed har nästan alla horisontella gjutjärnsavloppsrör i källare/garage bytts ut.

Föreningen har tecknat ett så kallat portföljvital med Fortum Markets AB vilket minskar osäkerheten i elkostnader, vilka även torde bli lägre över tid.

Ny entreprenör för trappstädning, från och med oktober, är Skarings Fönsterputs & Städ AB.

Besiktning av plåttak gjordes under hösten.

OVK-besiktning utfördes i november.

Under december lät föreningen installera tio laddplatser för elbilar i garaget. Samtliga är uthyrda och systemet är förberett för ytterligare fem platser. Föreningen har erhållit bidrag från Naturvårdsverket med halva installationskostnaden.

Två lägenhetsförsäljningar i föreningen har skett under året.

Månadsavgifterna har även detta år bibehållits oförändrade, vilket de nu varit sedan 2008, då de halverades. Under den tiden har föreningens utgifter stigit med omkring 50 %, men samtidigt har föreningen lyckats höja butikshyrorna med motsvarande. Detsamma gäller garagehyrorna. Butikshyrorna höjdes med 10,9 % vid årsskiftet 2022/2023 i enlighet med index.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Nabo AB, Stockholm övertog den ekonomiska förvaltningen av föreningen från den 1 januari 2023. Från den 1 juli har föreningen även tecknat ett avtal för teknisk förvaltning med dem.

De tre soprummen målades inför starten för separat sortering av matavfall, som genomfördes i enlighet med kommunala direktiv. I samband med detta har sopnedkassen stängts tills vidare.

Energideklaration har upprättats.

En dräneringspump och styrsystemen för dräneringsbrunnarna i garagegolvet har bytts.

Automatik har bytts och fotocellövervakning installerats för garageporten. Tättningslist i garageport har bytts.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 147	3 019	2 993	2 922
Resultat efter fin. poster (tkr)	-365	165	581	-109
Soliditet (%)	91	90,4	92	89

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 700 000	-	56 000	2 852 144	165 312	15 773 456
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämman;						
- avsättning fond för yttre underhåll			28 000	-28 000		
- balanseras i ny räkning				165 312	-165 312	
Årets resultat					-372 000	-372 000
Belopp vid årets utgång	12 700 000	-	84 000	2 989 456	-372 000	15 401 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande meden (i kronor):

Belopp i kr

- balanserat resultat före reservering	2 989 456
- årets resultat	-372 000
- reservering till fond för yttre underhåll	-28 000
Totalt	2 589 456
Styrelsen föreslår följande disposition	
- balanseras i ny räkning	2 589 456
Summa	2 589 456

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 147 404	3 018 826
Övriga rörelseintäkter		852	55 332
Summa rörelseintäkter		3 148 256	3 074 158
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 973 187	-2 123 586
Övriga externa kostnader		-243 564	-473 171
Personalkostnader och arvoden	4	-93 565	-95 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 934	-200 116
Summa rörelsekostnader		-3 501 250	-2 891 918
Rörelseresultat		-352 994	182 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 356	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 904	-17 036
Summa finansiella poster		-11 548	-16 928
Resultat efter finansiella poster		-364 542	165 312
Resultat före skatt		-364 542	165 312
Skatt		-7 458	-
Årets resultat		-372 000	165 312

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 721 252	14 889 708
Inventarier	6	270 497	59 940
Summa materiella anläggningstillgångar		14 991 749	14 949 648
Summa anläggningstillgångar		14 991 749	14 949 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordran		39 811	22 840
Övriga fordringar	7	1 757 305	2 354 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 369	118 144
Summa kortfristiga fordringar		1 929 485	2 495 524
Summa omsättningstillgångar		1 929 485	2 495 524
SUMMA TILLGÅNGAR		16 921 234	17 445 172

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 700 000	12 700 000
Fond för yttre underhåll		84 000	56 000
Summa bundet eget kapital		12 784 000	12 756 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 989 456	2 852 144
Årets resultat		-372 000	165 312
Summa fritt eget kapital		2 617 456	3 017 456
Summa eget kapital		15 401 456	15 773 456
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	932 527	941 690
Leverantörsskulder		205 681	138 535
Skatteskulder		62 723	2 310
Övriga skulder		75 244	85 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 603	503 914
Summa kortfristiga skulder		1 519 778	1 671 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 921 234	17 445 172

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Föreningen tillämpar inte längre förenklingsprincipen.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Lån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning bekräftats hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>	<i>antal år</i>	<i>(föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	200	(200)
Markanläggningar	10 %	10	(10)
Ventilation	3,33 %	30	(30)
Passersystem	6,67 %	15	(15)
Energiåtgärd Bauer	6,67 %	15	(15)
Värmekabel	6,67 %	15	(15)
Kameraövervakning	20%,	5	(5)

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	448 520	452 242
Hyror lokaler	1 810 509	1 700 800
Hyror garage	885 000	864 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 375	1 684
	3 147 404	3 018 826

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	79 059	209 138
Städning och mattor	55 704	51 519
Hiss, skötselavtal, besiktning	16 343	20 759
Bevakning/störningsjour	11 561	1 644
Trädgårdsskötsel	5 894	12 255
Serviceavtal	5 452	1 400
Reparationer	193 205	78 473
Reparationer värme	9 462	11 073
Reparationer ventilation	4 138	29 438
Reparationer hiss	23 930	44 209
Fastighetsel	626 726	472 830
Fjärrvärme	493 198	523 250
Vatten o avlopp	113 463	124 439
Sophämtning	115 014	110 534
Fastighetsförsäkring	82 755	-
Kabel-tv och bredband	67 339	49 848
Fastighetsavgift	82 026	78 786
Fastighetsskatt	240 001	180 000
Förvaltningsarvoden ek utöver avtal	-	2 100
Förvaltningsarvode teknik	-	67 759
	2 225 270	2 069 454
Underhåll		
VA/Sanitet	82 890	-
Ventilation	80 379	28 919
Tak	-	26 175
Fasader	-	68 897
Gård	484 720	-
	2 873 259	2 193 445

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	76 800	76 300
Sociala kostnader	16 765	18 745
	93 565	95 045

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början:		
- byggnad	12 785 006	12 785 006
- mark	4 800 000	4 800 000
- markanäggnings	100 164	100 164
Utgående anskaffningsvärde	17 685 170	17 685 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- vid årets början	-2 795 462	-2 617 823
- årets avskrivning enligt plan	-168 456	-177 639
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 963 918	-2 795 462
Bokfört värde vid årets slut	14 721 252	14 889 708
Taxeringsvärde		
Byggnader	85 600 000	66 000 000
Mark	191 400 000	122 000 000
	277 000 000	188 000 000
Bostäder	253 000 000	170 000 000
Lokaler	24 000 000	18 000 000
	277 000 000	188 000 000

Not 6 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	134 046	134 046
- årets nyanskaffning byggnadsinventarier	233 035	-
Utgående anskaffningsvärde	367 081	134 046
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-74 106	-51 629
-Årets avskrivning	-22 478	-22 477
Utgående avskrivningar enligt plan	-96 584	-74 106
Redovisat restvärde vid årets slut	270 497	59 940

Not 7 Kortfristiga fordringar

Skattekonto	120 925	107 248
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 636 380	2 247 292
Summa	1 757 305	2 354 540

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Handelsbanken		1,20%	932 527	-9 163	941 690
			932 527		941 690

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Hela lånet redovisas i sin helhet som kortfristig

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 580 000	10 580 000
Summa ställda säkerheter	10 580 000	10 580 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Berglund, Hans
Styrelseledamot, ordförande

Hammar Granberg, Monica
Styrelseledamot

Fritz, Kersti
Styrelseledamot

Saatci, Maryam
Styrelseledamot

Eriksson, Roland
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Joakim Häll
Revisor
Borevision i Sverige AB