

Brf Laxen 1

Org.nr: 769617-2647

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Laxen 1, organisationsnummer 769617-2647, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2008-05-19

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 2022-05-18

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Anitta Nieminen
Ledamot	Jason Murphy
Ledamot	Kalle Svensson
Ledamot	Ann Åberg
Suppleant	Yvonne Brun
Suppleant	Annika Westerling Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11 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 m ²
1 rok	12	319
3 rok	24	1 661
4 rok	2	195
Summa	38	2 175

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	27
3 rok	4	277
Summa	5	304

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	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

Under 2022 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare. Under hösten bytte föreningen även bank från SEB till Handelsbanken i samband med att lånen skrevs om. I början av året fick föreningen en ny hyresgäst, Cykelgaraget då Morens Cykel beslutade sig för sluta.

Under försommaren stängdes sopnedkassen när sophuset på tomten kunde tas i bruk. Tvättstugan har uppdaterats med ny tvättmaskin och ny torktumlare. Vid föregående årsstämma röstades det igenom att vi byter leverantör av bredband och teve, detta avtal träder i kraft 2023-06-01. På grund av det ekonomiska läget i Sverige med höga elkostnader och höga räntor har styrelsen valt att inte göra stora investeringar under 2022.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften för 2023 med 9,5%.

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 858	1 836	1 919	1 843
Årsavgifter, tkr	1 221	1 220	1 196	1 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	-406	-627	-451	-245
Soliditet ¹ , %	74	74	75	72
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 399	4 398	4 398	4 771
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	562	561	550	552

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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	7 674	-987 243	-626 894	35 219 803
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			198 400	-198 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-358 666	358 666		0
Balanseras i ny räkning				-626 894	626 894	0
Årets resultat					-406 489	-406 489
Belopp vid årets utgång	30 452 800	6 373 466	-152 592	-1 453 871	-406 489	34 813 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 453 871
Årets resultat	-406 489
Totalt	-1 860 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	380 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-153 866
Balanseras i ny räkning	-2 086 494
Totalt	-1 860 360

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 858 251	1 835 828
Övriga rörelseintäkter	3	10 858	14 409
Summa Rörelseintäkter		1 869 109	1 850 237
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 124 392	-1 428 054
Administration och förvaltning	5	-128 369	-144 407
Personalkostnader	6	-94 570	-104 238
Avskrivningar		-763 188	-756 062
Summa Rörelsekostnader		-2 110 519	-2 432 761
RÖRELSERESULTAT		-241 410	-582 524
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	65 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 147	-109 445
Summa Finansiella poster		-165 079	-44 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 489	-626 894
RESULTAT FÖRE SKATT		-406 489	-626 894
ÅRETS RESULTAT		-406 489	-626 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	44 042 993	44 716 081
Inventarier, verktyg och installationer	8	92 139	10 182
Summa materiella anläggningstillgångar		44 135 132	44 726 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag		4 500	4 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 139 632	44 730 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 931	60
Övriga fordringar		4 895	2 569 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 603	41 925
Summa kortfristiga fordringar		67 429	2 611 346
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 988 579	112 941
Summa kassa och bank		2 988 579	112 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 056 008	2 724 287
SUMMA TILLGÅNGAR		47 195 640	47 455 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 826 266	36 826 266
Fond för yttre underhåll		-152 592	7 674
Summa bundet eget kapital		36 673 674	36 833 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 453 871	-987 243
Årets resultat		-406 489	-626 894
Summa fritt eget kapital		-1 860 360	-1 614 137
SUMMA EGET KAPITAL		34 813 314	35 219 803
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 840 000	11 840 000
Förskott från kunder		0	46 009
Leverantörsskulder		101 852	0
Skulder till koncernföretag		0	60
Skatteskulder		3 160	7 410
Övriga skulder		18 886	14 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 428	326 812
Summa kortfristiga skulder		12 382 326	12 235 247
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 382 326	12 235 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 195 640	47 455 050

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning. Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Anläggningstillgång	Antal år

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 221 408	1 219 824
Hyresintäkter		
Bostäder	362 748	362 748
Lokaler	244 425	224 100
Fastighetsskatt	15 595	17 228
Garage och p-platser	10 818	11 928
	633 586	616 004
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	3 257	0
Totalt nettoomsättning	1 858 251	1 835 828

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	10 858	14 409
Totalt övriga rörelseintäkter	10 858	14 409
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	491 275	381 105
Vatten och avlopp	101 470	92 353
Sophämtning	81 706	79 032
	674 451	552 489
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	3 857	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 999	0
Övrig funktionell anläggningsservice	4 449	0
	10 305	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel extra	0	8 221
Fastighetsstäd	33 054	29 587
Trädgårdsskötsel	8 656	0
Snöröjning/sandning	34 087	57 991
Bevakningskostnader	10 348	4 620
Övriga köpta tjänster	0	8 404
	86 144	108 823
Distribuerade servicetjänster		
TV	35 362	45 678
Övriga driftkostnader		
Försäkring	0	30 045
Fastighetsförsäkring	43 205	38 401
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 697	87 117
	132 902	155 563
Reparationer		
Reparationer	31 362	0
Underhåll		
Underhåll	153 866	358 666
Byggnad	0	6 625
Portar och lås	0	9 783
Hiss	0	134 466
EI	0	2 300
Uppvärmning	0	30 375
Vatten och avlopp	0	12 796
Markytor	0	10 490
	153 866	565 501
Totalt operativ drift och underhåll	1 124 392	1 428 054

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsemöten	4 216	1 896
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 124	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	50 935	85 790
Revision		
Revisionsarvode	14 000	14 800
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	9 171	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 601	0
Konsultarvode	18 888	3 750
Bankkostnader	1 250	0
Övriga administrativa kostnader	1 821	0
Övriga kostnader	16 362	38 171
	44 923	41 921
Totalt administration och förvaltning	128 369	144 407

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	3 300	13 444
Sociala kostnader	21 270	20 794
	24 570	34 238
Totalt personalkostnader	94 570	104 238

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 553 300	41 746 705
Inköp	83 622	806 595
Utgående anskaffningsvärden	42 636 922	42 553 300
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 031 623	- 5 279 092
Årets avskrivningar	- 756 712	- 752 531
Utgående avskrivningar	-6 788 335	-6 031 623
Utgående redovisat värde	35 848 587	36 521 677
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 138 000	6 422 000
Taxeringsvärde mark	21 040 000	17 016 000
	50 178 000	23 438 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 113	35 113
Inköp	88 435	0
Utgående anskaffningsvärden	123 548	35 113
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 931	- 21 400
Årets avskrivningar	- 6 479	- 3 531
Utgående avskrivningar	-31 410	-24 931
Utgående redovisat värde	92 138	10 182

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB			0	3 000 000
SEB			0	2 840 000
SEB			0	3 000 000
SEB			0	2 000 000
SEB			0	1 000 000
SHB 02-536841-538255	2023-02-28	3,98 %	11 840 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 840 000	11 840 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 840 000	-11 840 000
			0	0

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 360 000	17 360 000
Summa:	17 360 000	17 360 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2023

Anitta Nieminen

Jason Murphy

Kalle Svensson

Ann Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB

David Walman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2023 10:04

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 02.06.2023 09:49

DOCUMENT ID:

BJlofyXPL3

ENVELOPE ID:

ByoGJQwUn-BJlofyXPL3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Laxen 1.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jason Patrick Murphy jason.murphy74@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 09:51 02.06.2023 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/24) IP: 98.128.228.59
Anitta Nieminen anittanieminen@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 09:52 02.06.2023 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/25) IP: 192.44.242.19
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	02.06.2023 09:53 02.06.2023 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63
KALLE SVENSSON svensson.kalle@live.se	Signed Authenticated	02.06.2023 09:59 02.06.2023 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/05) IP: 155.4.221.245
Karin Ann Åberg ann.aberf@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2023 10:04 02.06.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/07) IP: 94.191.137.10

* 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