

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Laxen
716424-1064

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Laxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Vågmästaren 3 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 3 i Karlstad kommun består av ett flerbostadshus i elva våningar med totalt 37 bostadsrätter, en tvättstuga och en mindre lokal för uthyrning. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

16 st 3 rok
18 st 4 rok
3 st 5 rok

Fastigheten har en areal om 788 m² och den totala boytan är 3 682 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår för alla bostadsrättslägenheter.

Ett tilläggsavtal är tecknat med Com Hem/Tele 2 innebärande att grundutbudet i alla lägenheter har tillgång till 50 MB bredband, digitalt Mellan abonnemang för TV samt IP-telefoni. Fastigheten har sedan 2021 en solcellsanläggning på 21kW.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 19 april 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Persson	Ledamot	Ordförande
Peter Bergkvist	Ledamot	Sekreterare
Håkan Brandt	Ledamot	
Håkan Jansson	Ledamot	
Birgitta Johansson Hidén	Ledamot	
Göran Edvinsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 62 300 kr (57 100) exkl. sociala avgifter.

8

1

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Anders Hernström LR Revision	Ordinarie
Stefan Mott LR Revision	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 1999-07-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt energioptimering för att få utökad tillsyn och optimalt utnyttjande av värme- och ventilationsutrustningen. Utökad städning sker under perioden 1 oktober - 30 april.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar, var av 37 röstberättigade medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

Brf Laxen är delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening.

Vågmästarens Samfällighetsförening har till ändamål att åt sina medlemmar (bostadsrättsföreningarna inom Vågmästarens Samfällighetsområde) förvalta de anläggningar som finns redovisade i anläggningsbeslut daterat 1999-09-20 upprättat av Lantmäteriet, Karlstad, reviderat 2001-04-04 samt 2011-12-30.

Anläggningarna består av

1. Kommunikationsnät
2. Grönområde
3. Parkeringsplatser
4. Lekplats
5. Båtplatser
6. Renhållning
7. VA och Dagvatten
8. Belysning av gemensamma anläggningar
9. Tvättstugor
10. Gemensamhetslokal
11. Förråd för samfällighetsföreningen

4

4

Totalt är det 398 lägenheter, en gemensamhets/övernattningslokal och Vågmästarbostaden (ägs av Fuselage Estate) inom området. Vårt, brf Laxens andelstal är 9,40 %.

Brf Laxen och Brf Neptun delar på en ordinarie styrelse- och styrelsesuppleantplats genom att de besätts av vardera brf vartannat år. Nuvarande representant från BRF Laxen är Göran Edvinsson som f.n. har en styrelsesuppleantplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den senast årliga underhållsbesiktningen som genomfördes efter sommaren 2023 och visade inga större problem. Vi följer fortsatt vår underhållsplan och genomför aktiviteter i linje med denna. Inga större åtgärder är planerade för 2024. En genomgång av vårt värmesystem gjordes i slutet av 2023, me bland annat utbyta av tempgivare och andra mindre justeringar.

Under 2023 har vi bytt ut lysrörsarmaturer i källaren mot LED-belysning med rörelsedetektering för att minska energiåtgång.

Vi har även fattat beslut om att dra in fiber till våra lägenheter och vi har tecknat avtal med Karlstads El- och Stadsnät om att leverera tjänster som bredband och TV till våra lägenheter via tjänsteleverantören Telia. Detta ersätter det avtal vi haft för kabel-tv från Tele2. Bytet beräknas praktiskt att genomföras under sommaren 2024.

Under året har våra lån omplacerats. Räntan ligger på en högre nivå än tidigare, men vi verkar ha sett en utplaning av räntenivåerna. Som läget ser ut så klarar vi vår ekonomi utan att behöva höja våra avgifter.

Elpriserna har normaliserats och ligger något högre än historisk närtid, men betydligt lägre än under 2021 och 2022. Vår solcellsanläggning fortsätter att producera el enligt plan. Något färre kWh under 2023 än året innan, men på en hög och bra nivå.

Även under 2023 arrangerades ett uppskattat luciafika, genomför medlemsmöte kring nya bredbandslösningen, aktualiserat vår hemsida och haft flera medlemsutskick.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret till följd av ökade räntekostnader, dock ett positivt kassaflöde s.9.

Placeringar och ekonomisk strategi

Brf Laxens strategi rörande ekonomin har som mål:

- att ha kapital tillgängligt för att möta kommande kostnadsökningar.
- att vara likvid för oförutsedda kostnader.
- att ha kapital för att kunna göra extra amorteringar på lån.
- att inte behöva höja månadsavgiften.

Föreningen gör om möjligt aktiva och korta placeringar av våra likvida medel för att dra nytta av ränteförändringar och få bäst möjliga inlåningsränta. Placeringarna får inte innebära minsta risk för föreningen.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift var 645 kr per kvm. En lokal samt en (två) platser för permobil hyrs ut för 16 268 kr/år. Vågmästarens Samfällighetsförening debiteras för nyttjande av tvättstugan för verklig förbrukning av el, vatten- förbrukning samt värme.

4

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes år 2000 och har åsatts värdeår 2000. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr/lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet, samt 1 %, för lokalen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 392	2 287	2 286	2 289
Resultat efter finansiella poster	-78	132	205	559
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	617	617	618
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,8	92,8	94,4	93,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 287	5 341	5 396	5 566
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 309	5 365	5 420	5 590
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	209	228	330
Räntekänslighet (%)	8,2	8,7	8,8	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	180	156	100
Soliditet (%)	59,9	60,2	59,8	59,0
Balansomslutning	50 802	50 662	50 756	51 130

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret främst till följd av ökade räntekostnader. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 310 000	8 340 000	2 210 570	5 513 845	132 656	30 507 071
Reservering till yttre fond			165 294	-165 294		0
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				132 656	-132 656	0
Belopp vid årets utgång	14 310 000	8 340 000	2 375 864	5 481 207	-78 936	-78 936
					-78 936	30 428 135

Σ

58

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 481 208
årets förlust	-78 937
	5 402 271

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	232 500
i ny räkning överföres	5 169 771
	5 402 271

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

cf

cf

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter	3		
Nettoomsättning	2	2 391 680	2 286 806
Övriga rörelseintäkter		225 006	161 307
Summa rörelseintäkter		2 616 686	2 448 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 180 071	-1 352 528
Övriga externa kostnader		-97 661	-96 491
Personalkostnader	5	-71 825	-65 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-564 360	-564 360
Summa rörelsekostnader		-1 913 917	-2 078 675
Rörelseresultat		702 769	369 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 965	1 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 671	-238 667
Summa finansiella poster		-781 706	-236 782
Resultat efter finansiella poster		-78 937	132 656
Resultat före skatt		-78 937	132 656
Årets resultat		-78 937	132 656

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

48 715 210

49 246 910

Solceller

7

228 620

261 280

Summa materiella anläggningstillgångar

48 943 830

49 508 190

Summa anläggningstillgångar

48 943 830

49 508 190

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

132 570

37 249

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

160 806

73 781

Summa kortfristiga fordringar

293 376

111 030

Kassa och bank

Kassa och bank

1 564 371

1 042 641

Summa kassa och bank

1 564 371

1 042 641

Summa omsättningstillgångar

1 857 747

1 153 671

SUMMA TILLGÅNGAR

50 801 577

50 661 861

CA

4

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 310 000	14 310 000
Upplåteselavgifter	8 340 000	8 340 000
Fond för yttre underhåll	2 375 864	2 210 570
Summa bundet eget kapital	25 025 864	24 860 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 481 208	5 513 845
Årets resultat	-78 937	132 656
Summa fritt eget kapital	5 402 271	5 646 501
Summa eget kapital	30 428 135	30 507 071

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 549 485	19 752 517
Leverantörsskulder		437 947	119 484
Skatteskulder		3 136	855
Övriga skulder		45	19 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	382 829	262 794
Summa kortfristiga skulder		20 373 442	20 154 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 801 577

50 661 861

8

1

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-78 937	132 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		564 360	564 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		485 423	697 016
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	25 118
Förändring av kortfristiga fordringar		-182 346	56 989
Förändring av leverantörsskulder		318 463	-32 977
Förändring av kortfristiga skulder		103 221	9 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		724 761	755 566
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-203 032	-203 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-203 032	-203 290
Årets kassaflöde		521 729	552 276
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 042 641	490 364
Likvida medel vid årets slut		1 564 370	1 042 640

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod

8

8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

4

4

Not 2 Intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 375 412	2 272 134
Årsavgift hyror	16 268	14 672
	2 391 680	2 286 806

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	104 508	133 019
Fsg solcellsel	171	0
Tvättstugeintäkter	26 657	25 118
Övriga intäkter	93 670	3 170
	225 006	161 307

Övriga intäkter avser erhåller elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	112 548	119 188
Rep och underhåll	51 756	100 538
Ventilation	8 759	7 532
Löpande underhåll hiss	23 160	14 509
El	307 285	451 467
Värme	151 172	127 309
Vatten	82 987	104 747
Renhållning	47 430	47 165
Samfälligheten gem	128 362	111 320
Fastighetsförsäkring	36 007	32 463
Kabel-TV/bredband	109 734	107 949
Trädgårdskostnader	5 767	5 475
Bevakning	6 015	0
Fastighetsavgift	64 467	38 618
Telefon och porto	21 672	16 554
Div övriga kostnader	21 673	67 694
	1 277	0
	1 180 071	1 352 528

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar	62 300	57 100
Sociala kostnader	9 525	7 896
Extraarbete i föreningen	0	300
Summa	71 825	65 296

AS

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 700 000	56 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 700 000	56 700 000
Ingående avskrivningar	-7 453 090	-6 921 390
Årets avskrivningar	-531 700	-531 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 984 790	-7 453 090
Utgående redovisat värde	48 715 210	49 246 910
Taxeringsvärden byggnader	55 098 000	55 098 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	77 498 000	77 498 000
Bokfört värde byggnader	41 215 210	49 200 000
Bokfört värde mark	7 500 000	7 500 000
	48 715 210	56 700 000

Not 7 Solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 600	326 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 600	326 600
Ingående avskrivningar	-65 320	-32 660
Årets avskrivningar	-32 660	-32 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 980	-65 320
Utgående redovisat värde	228 620	261 280

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	132 570	37 249
	132 570	37 249

8

8

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vatten	22 785	0
Renhållning	11 857	0
Försäkring	38 740	36 007
Tele 2/ Telia	26 588	26 300
Samfälligheten	32 090	0
Bevakning	6 615	6 015
Ekonomisk förvaltning	16 671	0
Bostadsrätterna	5 460	5 460
	160 806	73 782

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31
Stadshypotek	4,89	2024-09-30	9 571 460
Stadshypotek	4,16	2024-12-30	9 978 025
			19 549 485

Kortfristig del av långfristig skuld

19 549 485

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 203 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 534 485 kr.

✍

✍

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	214 834	117 852
Upplupna revisionsarvoden	21 250	10 625
Upplupna arvoden inkl. socialaavgifter	71 825	7 896
Fjärrvärme	23 600	24 780
El	46 408	101 640
Påm.avgifter	120	0
Övrigt	4 791	0
	382 828	262 793

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 150 000	34 150 000
	34 150 000	34 150 000

Karlstad

2024-03-26

Jonas Persson
Ordförande

Håkan Jansson
Ledamot

Håkan Brandt
Ledamot

Peter Bergkvist
Ledamot

Birgitta Johansson Hidén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024

Anders Hernström
Auktoriserad revisor