



Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Laxen 1

769630–7797

Bärnstensgången 2 – 42 Eskilstuna

ÅRSREDOVISNING
2021
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LAXEN 1

769630-7797

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Åke Bjurstam Wejéus	Ordförande
Stefan Biscevic	Ledamot
Heidi Henriksson	Ledamot
Richard Wikberg	Ledamot
Lukas Karlsson	Ledamot
Carina Wedin	Ledamot

Suppleanter: Benny Törnerhag och Janja Mijatovic

REVISOR: Ulla-Britt Francois-Jansson (ordinarie) och Ulrika Ellneskog (suppleant)

Fastighetens registerbeteckning är **Laxen 1**. Föreningens fastighet omfattar 40 lägenheter, varav 31 är upplåtna med bostadsrätt och 9 är upplåtna med hyresrätt. Byggnadsår för föreningens fastighet är 1986. Den inköptes av Brf Laxen 1 2016-06-01 genom ombildning till bostadsrättsförening.

Total lägenhetsyta är 2 856 kvm, fördelade på:

- 20 lägenheter om 4 rok på 86 -87 kvm
- 4 lägenheter om 3 rok på 66 - 71 kvm
- 12 lägenheter om 2 rok på 57 - 58 kvm
- 4 lägenheter om 1 rok på 40 - 41 kvm

Inom föreningen finns 40 parkeringsplatser, 2 soprum, 1 samlingslokal samt 1 tvättstuga.

Fastighetens taxeringsvärde är 26 800 000 kr, varav markvärde 7 000 000 kr. Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **MARK Redovisarna AB**. Fastighetsskötsel och lokaltvård har skötts av **ElFast Förvaltning AB**. Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i **Trygg-Hansa**. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-08-22.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2-regelverket.

Bostadsrättsföreningen Laxen 1 har en uttalad grön profil och satsar mycket på energieffektivisering och miljövänlig hållbarhet (t. ex. snålspolande blandare, egen kryddträdgård, el från vattenkraft, lågenergiarmaturer med mera). Man har även gemensamma städdagar där medlemmarna hjälps åt.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 010, 017 och 034 har fått nya bostadsrättsinnehavare under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har det skett en stor renovering av förråden till en kostnad av 1 013 182 kr samt en OVK-besiktning har utförts för 17 250 kr.

VÄSENTLIGA ÅTGÄRDER GENOM ÅREN

2016	Belysning
	Trädfällning
2017	Utbyte av armaturer
	Renovering av tak
	Fasadarbeten
	Justering av golv
	Fönsterrenovering
	Målningsarbeten
	Inköp av lekutrustning
2018	Besiktning av fastigheten/badrum
	Renovering av 1 badrum
	Iordningställande av P-platser
	Byggnation av sandlådor
	Trädfällning
2019	Installation av avgasare med magnetfilter
	Asfaltering
	Byte av fjärrvärmepåväxlare
	Byte av fönsterdörrar
	Energideklaration
2020	Dörr/panelbyte
	Byte fläkt
	Reparation tvättmaskin
	Byte expansionskärl
	Riktning stolpar
	Byte av p-brädor
2021	OVK-besiktning
	Renovering förråd

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör **327 946** kr.

Föreningen har satt om två lån under året och har numera enbart lån i Danske Bank.

Amortering har gjorts med **200 000** kr under året.

Eget kapital	Grundavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 578 000	91 000	-3 134 357	142 136
Insatt under året				
Upplåtelseavgifter				
Disp enl stämmobeslut		26 800	115 336	-142 136
Uttag för reparationer				
Årets resultat				-402 641
Vid årets slut	21 578 000	117 800	-3 019 021	-402 641

Av grundavgifterna avser **20 007 000** kr medlemsinsatser och **kr 1 571 000** upplåtelseavgifter.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter, tkr	2 451	2 435	2 468	2 501	2 310
Resultat e. finans. p., tkr	-403	142	-72	-18	-1 632
Redovisat resultat, tkr	-403	142	-72	-18	-1 632
Soliditet, %	42	41	38	38	36
Årsavg., genoms kr/kvm	662	643	648	640	654
Hyra lgh, genoms kr/kvm	1 221	1 286	1 193	1 203	1 193
Nettoränta, kr/kvm	95	145	143	149	164
Lån, kr/kvm	8 564	8 637	9 496	9 566	9 755

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	-3 019 021,68
Årets resultat	<u>-402 641,24</u>
	-3 421 662,92

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	26 800,00
Balanseras i ny räkning	<u>-3 448 462,92</u>
	-3 421 662,92

Resultatet av föreningens verksamhet framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning
Brf Laxen 1
 769630-7797

	not	2021-12-31	2020-12-31
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 450 552	2 435 108
Summa föreningens intäkter		2 450 552	2 435 108
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-2 259 120	-1 554 249
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-327 946	-327 946
Summa föreningens kostnader		-2 587 066	-1 882 195
Föreningens rörelseresultat		-136 514	552 913
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		4 321	4 548
Räntekostnader		-270 448	-415 326
Summa finansiella poster		-266 127	-410 778
Resultat efter finansiella poster		-402 641	142 135
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		-402 641	142 135

Balansräkning
Brf Laxen 1
769630-7797

5.

	not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Laxen 1			
byggnader	1	32 794 587	32 794 587
./. ack. värdeminskning	1	-1 831 032	-1 503 086
markvärde		10 527 193	10 527 193
		<u>41 490 748</u>	<u>41 818 694</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kassa och bank		1 529 183	1 609 811
Skattekonto		1 216	216
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		23 788	21 146
		<u>1 554 187</u>	<u>1 631 173</u>
Summa tillgångar		43 044 935	43 449 867
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		20 007 000	20 007 000
Upplåtelseavgifter		1 571 000	1 571 000
Fond yttre underhåll		117 800	91 000
		<u>21 695 800</u>	<u>21 669 000</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-3 019 022	-3 134 357
Årets resultat		-402 641	142 136
		<u>-3 421 662</u>	<u>-2 992 222</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	24 460 000	24 660 000
		<u>24 460 000</u>	<u>24 660 000</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		130 020	75 963
Skatteskuld		6 363	5 691
Upplupna kostnader		527	1 714
Förskottsavgifter		150 410	5 366
Övriga kortfristiga skulder		23 478	24 355
		<u>310 798</u>	<u>113 089</u>
Summa eget kapital och skulder		43 044 935	43 449 867

Notanteckningar

6.

Brf Laxen 1

769630-7797

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 1% av fastighetens anskaffningsvärde à 32 794 587 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	32 794 587	32 794 587
Årets avskrivning	-327 946	-327 946
Ackumulerad avskrivning exkl. årets	-1 503 086	-1 175 140
Bokfört värde	30 963 555	31 291 501

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	19 800 000	19 800 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	26 800 000	26 800 000

Not 2 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2021-12-31	2020-12-31
SEB 40051198			0	10 000 000
Danske Bank 72711			0	8 310 000
Danske Bank 72746	1,28%	2022-06-30	6 150 000	6 350 000
Danske Bank 18247	Fn 0,54%	var 3:e månad	18 310 000	0
			24 460 000	24 660 000

Not 2 Avgår kortfristig del inom 1 år	200 000
Avgår långfristig del inom 5 år	800 000
Avgår mycket långfristig del efter 5 år	23 460 000
	24 460 000

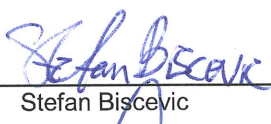
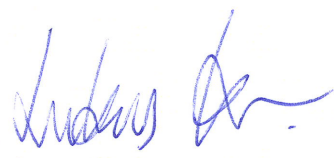
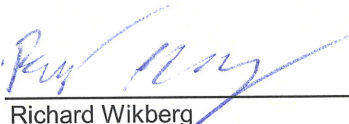
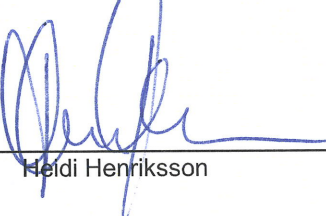
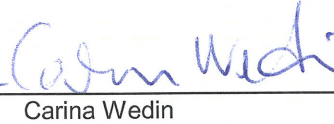
Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

2021-12-31 2020-12-31

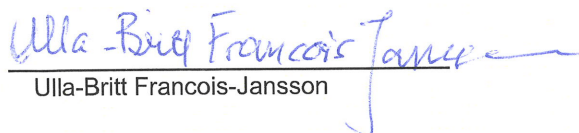
Pantbrev i fastigheten Laxen 1

29 000 000 29 000 000

Eskilstuna 2022 - 04 - 27

 Åke Bjurstam Wejéus	 Stefan Biscovic	 Lukas Karlsson
 Richard Wikberg	 Heidi Henriksson	 Carina Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 10


Ulla-Britt Francois-Jansson

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2021- 31/12 2021 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.

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 2021,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 10/5 2022

Ulla-Britt Francois Jansson
Ulla-Britt Francois-Jansson

Specifikation av föreningens intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 472 148	1 429 313
Hyror, bostäder	771 594	812 993
Hyror, P-platser	83 050	79 655
Hyresförlust, outhyrt	0	-10 770
Kabel-TV	121 260	119 165
Övriga intäkter	2 500	4 752
	2 450 552	2 435 108

Specifikation av föreningens kostnader

Rep. och underhåll	1 133 444	390 737
Fastighetsskötsel	144 672	148 766
El	41 241	46 576
Värme	329 917	301 843
Vatten och avlopp	113 048	121 066
Renhållning	98 225	95 631
Försäkringar, premier	54 450	48 919
Försäkringsskador, självrisker	0	0
Kabel-TV	50 042	49 940
Datakommunikation/Kabel-TV	79 900	80 017
Förbrukningsmateriel	2 498	1 185
Diverse kostnader	20 540	34 615
Fastighetsavgift / skatt	58 360	57 160
Administration	51 933	51 932
Konsultarvoden	0	59 850
Advokatkostnader	14 925	0
Bankkostnader	4 686	3 896
Styrelsearvoden	37 000	39 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Valberedningsarvode	2 000	0
Arbete, egna medlemmar	0	0
Arbetsgivaravgifter	11 478	12 355
Medlemsavgifter	9 762	9 762
	2 259 120	1 554 249

Brf Laxen 1

769630-7797

Bilaga 2

2021-12-31

Hyses- och avgiftsfordringar

	0
	0

Diverse fordringar

Skattefordran

	0
	0

Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

Förskottsbetald försäkring

	23 788
	23 788

Brf Laxen 1

769630-7797

Bilaga 3

2021-12-31

Upplupna kostnader

6570 Bankkostnader
8410 Räntor

527

0

527

Brf Laxen 1

769630-7797

Bilaga 4

2021-12-31

Förskottsbetalda hyror

2420

150 410**150 410****Leverantörsskulder**

12895 Elfast Förvaltning AB	12 056
12887 E:a Energi & Miljö renhållning nov	3 934
12888 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme november	32 918
12889 E:a Energi & Miljö, VA november	9 275
12890 E:a Energi & Miljö, renhållning nov	3 766
12891 E:a Energi & Miljö, el november	2 881
12897 E:a Energi & Miljö, renhållning december	4 065
12898 E:a Energi & Miljö, el december	2 696
12899 E:a Energi & Miljö, fjärrvärme december	43 592
12900 E:a Energi & Miljö, VA december	9 904
12901 E:a Energi & Miljö, renhållning december	3 892
12896 Vattenfall, el december	1 041
	<u>130 020</u>

Skatteskulder

2510 Fastighetsskatt 2020	1012
2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	4819
2510 För lite uppbokat 2021	532
	<u>6 363</u>

Övriga kortfristiga skulder

2710 Källskatt	12 000
2730 Sociala avgifter	11 478
	<u>23 478</u>

Brf Laxen 1

769630-7797

Bilaga 5

2021-12-31

Väsentliga åtgärder genom åren

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 fjärrvärmeväxlare 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