

Brf Laxen 1
Org nr 769617-2647

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i 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). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anitta Nieminen	Ordförande	2026
Ann Åberg	Ledamot	2026
Jason Murphy	Ledamot	2026
Jens Österström	Ledamot	2027
Christine Thörnvall	Ledamot	2027
Jonas Samuelsson	Suppleant	2026
Patrick Sendek	Suppleant	2026
Daniel Forsberg	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.
Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Theodor Lönnman vid BoRevision i Sverige AB.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.

Till valberedning valdes Pia Kjellström och Ywonne Koinberg.

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

Föreningsstämman reserverade 80 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Laxen 1, Huddinge kommun. Föreningen förvärvade fastigheten år 2008. Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007. Ekonomisk plan registrerades år 2008.

Av föreningens 43 lägenheter är 41 st upplåtna med bostadsrätt (total yta är 2 383,2 m²), två lägenheter uthyres (96,3 m²).

Två hyreslägenheter har renoverats och upplåtits som bostadsrätter år 2023 resp. 2024.

Föreningen har även 3 st hyreslokaler (212 m²). En lokal disponeras av föreningen (festlokal).

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår inte.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under detta år har föreningen gjort ett par stora underhåll, både planerade och oplanerade. Hissen har moderniserats både maskinellt med ny motor och linor samt även invändigt med nytt stengolv och vackra väggar. Den har också uppgraderats med alla säkerhetskrav som finns på en modern hiss.

Under senhösten dränerades husgrunden på fastighetens ena sida efter att fukt uppmätts i källaren. Även det nya grovsoprummet har fått en uppfräschning.

Föreningen har anordnat 2 städdagar med bra uppslutning från medlemmar.
Då föreningen har en stark ekonomi beslutade styrelsen att inte höja årsavgiften för år 2026.

Under räkenskapsåret har föreningen begärt att få tillbaka ingående moms från 2019, baserat på nya regler och ett uppdaterat ställningstagande från Skatteverket. Som resultat har föreningen fått tillbaka 22 585 kr från Skatteverket.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 119 580	1 978 499	1 911 780	1 858 000
Resultat efter finansiella poster	kr	-570 353	-934 001	-466 549	-406 000
Soliditet	%	85	85	81	74
Likviditet	%	1 172	1 570		
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	611	595	594	544
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	611	595	594	544
Skuldsättning per kvm	kr	2 601	2 601	3 159	4 400
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 937	2 937	3 788	5 276
Energikostnad per kvm	kr	184	180	196	264
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,8	4,9	6,0	10,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,8	4,9	6,0	10,0
Sparande per kvm	kr	216	92	129	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	68,52	71,68	66,50	65,00

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för omprövning av ingående moms år 2019.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Föreningen har även hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi. Dessutom är föreningens skuldsättning är på en låg nivå. Framtida avgiftshöjningar kan dock inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	32 389 000	13 521 590	427 411	-2 906 912	-934 001
Korrigerig insats lgh 5 (2024)	964 600	-964 600			
Reservering till yttre fond			106 800	-106 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-387 209	387 209	
Balansering av föregående års resultat				-934 001	934 001
Årets resultat					-570 631
Belopp vid årets utgång	33 353 600	12 556 990	147 002	-3 560 504	-570 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 560 504
Årets resultat	-570 631
	<hr/>
	-4 131 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	211 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-357 917
I ny räkning balanseras	-3 984 218
	<hr/>
	-4 131 135

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-570 631
Dispositioner	146 917
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-423 714

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 85

Brf Laxen 1 769617-2647			6(17)
Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 119 580	1 978 499
Övriga rörelseintäkter		5 505	0
Summa rörelseintäkter		2 125 085	1 978 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 069 616	-1 189 723
Periodiskt underhåll	5	-357 917	-387 209
Övriga externa kostnader	6	-191 772	-212 457
Arvoden och personalkostnader	7	-210 272	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-817 011	-793 271
Summa rörelsekostnader		-2 646 588	-2 687 796
Rörelseresultat		-521 503	-709 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	128 394	149 495
Räntekostnader		-177 522	-374 199
Summa finansiella poster		-49 128	-224 704
Resultat efter finansiella poster		-570 631	-934 001
Årets resultat		-570 631	-934 001
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-570 631	-934 001
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		357 917	387 209
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-211 000	-106 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-423 714	-653 592

Brf Laxen 1			7(17)
769617-2647			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 145 451	42 996 325
Inventarier, verktyg och installationer	10	71 302	78 014
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 216 753</u>	<u>43 074 339</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i gemensamhetsanläggning		0	4 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>4 500</u>
Summa anläggningstillgångar		43 216 753	43 078 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	22 674	16 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 185	62 914
Klientmedel i SHB		6 163 643	6 775 534
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 242 502</u>	<u>6 854 924</u>
Summa omsättningstillgångar		6 242 502	6 854 924
Summa tillgångar		49 459 255	49 933 763

Brf Laxen 1			8(17)
769617-2647			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		45 910 590	45 910 590
Fond för yttre underhåll		147 002	427 411
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		46 057 592	46 338 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 560 504	-2 906 912
Årets resultat		-570 631	-934 001
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 131 135	-3 840 913
Summa eget kapital		41 926 457	42 497 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 000 000	7 000 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 000 000	0
Leverantörsskulder		28 671	86 429
Skatteskulder		12 415	1 333
Övriga skulder	14	23 855	18 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 857	330 679
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 532 798	436 675
 Summa eget kapital och skulder		 49 459 255	 49 933 763

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-521 503	-709 297
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	817 011	793 271
Erhållen ränta	128 394	149 495
Erlagd ränta	-177 522	-374 199
	<u>246 380</u>	<u>-140 730</u>

Ökning/minskning kundfordringar	0	1 355
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	531	-10 848
Ökning/minskning leverantörsskulder	-57 758	-9 289
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	153 882	131 789

Kassaflöde från den löpande verksamheten **343 035** **-64 462**

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	4 500	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-959 425	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-954 925** **0**

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter	0	4 958 524
Inbetalda insatser	0	975 800
Amortering av skuld	0	-1 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **4 434 324**

Årets kassaflöde **-611 890** **4 369 862**
Likvida medel vid årets början 6 775 533 2 405 671

Likvida medel vid årets slut **6 163 643** **6 775 533**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

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 1,84%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar att under år 2026, med hjälp av vår ekonomiska förvaltare MBF, begära tillbaka ingående moms för åren 2020, 2021, 2024 och 2025. Detta görs med stöd av uppdaterade regler och Skatteverkets nya ställningstagande.

För åren 2022 och 2023 var föreningen inte i MBFs förvaltning varför företaget inte kan bistå med rättning av dessa perioder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 456 308	1 418 166
Hyror lokaler	294 696	290 124
Hyror parkering	13 008	13 008
Hyror bostäder	150 443	208 983
Övriga hyresintäkter (uthyrnings lgh/lokal)	900	2 100
Övriga hyrestillägg	17 028	12 192
Övriga intäkter	94 891	31 378
Återförda reserveringar	70 000	39 823
Återbetalning omprövning moms 2019	22 585	0
Brutto	2 119 581	2 015 774
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-37 275
Summa nettoomsättning	<u>2 119 581</u>	<u>1 978 499</u>

I årsavgiften ingår hushållsvatten, hushållsvärme och bredband/tv för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	93 440	114 028
Reparationer, löpande underhåll	116 970	224 672
Elavgifter	343 604	338 379
Vatten och avlopp	152 410	147 191
Renhållning	102 624	110 137
Försäkringar	51 006	49 231
Kabel-TV / Internet	93 438	107 492
Övriga fastighetskostnader	17 173	10 723
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 952	87 870
Summa driftskostnader	<u>1 069 617</u>	<u>1 189 723</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Dränering	357 917	0
Kyl/frys	0	7 132
Målning och renovering hyreslgh	0	158 577
Pergola	0	137 500
Montering av vajer på tak	0	84 000
Summa periodiskt underhåll	<u>357 917</u>	<u>387 209</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	216	19 836
Kontorsmaterial	745	1 587
Kommunikation	13 894	13 042
Porto	0	480
Indrivning	0	2 388
Revision	18 188	19 488
Föreningsmöten	3 845	3 572
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 192	64 794
Övriga förvaltningskostnader	23 781	32 938
Konsultarvoden	56 138	48 692
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 641
Summa övriga externa kostnader	<u>191 772</u>	<u>212 458</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Utbetalt arvode avseende år 2023	0	80 000
Utbetalt arvode avseende år 2024	80 000	0
Reserverat arvode avseende år 2025	80 000	0
Sociala kostnader	50 272	25 136
Summa arvoden, personalkostnader	<u>210 272</u>	<u>105 136</u>

Brf Laxen 1 14(17)
 769617-2647
Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	128 040	148 756
Övriga ränteintäkter	354	739
Summa finansiella intäkter	<u>128 394</u>	<u>149 495</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 065 430	43 065 430
Inköp/Aktiveringar	959 425	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 024 855	43 065 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 263 508	-7 477 195
Årets avskrivningar	-810 299	-786 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 073 807	-8 263 508
Utgående planenligt värde	<u>34 951 047</u>	<u>34 801 921</u>
Mark	8 194 404	8 194 404
Utgående planenligt värde	8 194 404	8 194 404
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>43 145 451</u>	<u>42 996 325</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 938 000	29 138 000
Taxeringsvärde mark	15 944 000	21 040 000
	<u>46 882 000</u>	<u>50 178 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 400 000	0
Lokaler	2 482 000	0
	<u>46 882 000</u>	<u>0</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 224	111 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 224	111 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 211	-26 253
Årets avskrivningar	-6 712	-6 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 923	-33 211
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>71 301</u>	<u>78 013</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	22 674	16 476
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>22 674</u>	<u>16 476</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,59	2027-12-01	4 000 000
Stadshypotek	2,46	2026-12-01	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 000 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	17 360 000	17 360 000
Summa ställda säkerheter	17 360 000	17 360 000

Brf Laxen 1
769617-2647

17(17)

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	20 327	18 234
Skulder till MBF	3 528	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 855</u>	<u>18 234</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-26.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Anitta Nieminen
Ordförande

Ann Åberg

Jason Murphy

Jens Österström

Christine Thörnvall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

BoRevision AB

Theodor Lönnman
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANITTA NIEMINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 11:54:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anitta Nieminen

Anitta Nieminen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.52.183

ANN ÅBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 12:25:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Ann Åberg

Ann Åberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.241.247.217

CHRISTIN THÖRNVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 16:39:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christin My Elisabet Thörnvall

Christin Thörnvall

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.45.217

JASON MURPHY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 12:21:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jason Patrick Murphy

Jason Murphy

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.45.54

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 16:39:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENS-CHRISTIAN
ÖSTERSTRÖM

Jens Österström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.61.35

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 12:18:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Theodor Lönnman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.150.242.106

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Laxen 1, org.nr. 769617-2647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Laxen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

THEODOR LÖNNMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 12:18:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Theodor Lönnman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.150.242.106