

2025

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Laxöringen 1



Foto: Hans Berglund

Välkommen till årsredovisningen för Brf Laxöringen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laxöringen 14	1971	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 407 kvm och 4 butiker om 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Berglund	Ordförande
Roland Eriksson	Styrelseledamot
Monika Hammar Granberg	Styrelseledamot
Leif Andersson	Styrelseledamot
Pernilla Hedmo	Styrelseledamot
Maryam Saatchi	Suppleant
Beng Arne Lindahl	Suppleant
Louise Sävström	Suppleant

Valberedning

Jan Dahlbom (sammankallande), Holger Hollmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2009-2010** ● Rörelsestyrd belysning i trapphus, garage, källare och soprum installerade
- 2010** ● Nya ventilationsfläktar till lägenheterna installerade
- 2011** ● Nya ventilationsfläktar till garage och tvättstuga installerade
- 2012** ● Nya ventilationsfläktar till butikslokaler installerade
- 2015** ● Totalrenovering av tvättstugan, med nya maskiner, ommålning och nytt klinkergolv
- 2016** ● Bauer Pipejet-utrustning för att motverka korrosion och mineralavlagringar i vattenledningssystemet installerades
Axemas kontaktfria passersystem i grind och portar installerades
Ommålning av taket och installation av värmekabelsystem i hänggrännor och stuprör
- 2018** ● Axemas kontaktfria passersystem installeras även i garaget
- 2019** ● Övervakningskameror installerades i entréer och i garage
- 2020-2023** ● Underhållsarbete med byte av avloppsrör i källare, tvättstuga och garage
- 2021-2022** ● Spolades och filmades/inspekterades avloppsstammarna
- 2022** ● Elbilsladdning installerad i garaget för 10 platser med utbyggnadsmöjlighet
Delar av takterrasserna renoverade
- 2023** ● Soprum renoverade
- 2025** ● Nytt porttelefonsystem Steplock
Entrégrind renoverad blästrad industrilackad

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning (avropsavtal)	Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen har Skatteverket ändrat bedömningen av momsavdrag för bostadsrättsföreningar. Av den anledningen begärde föreningen omprövning av momsredovisningen för åren 2019-2025. Detta resulterade i en utbetalning till föreningen från Skatteverket på 1 182 403 kr.

Efter att föreningen löst det återstående lånet på ca 500 000 kr hos Stadshypotek är föreningen skuldfri.

Föreningen erhåller bidrag om ca 19 000 kr/år från Stockholm Vatten och Avfall för att vi sorterar förpackningsavfall.

Månadsavgifterna har även detta år bibehållits oförändrade, vilket de nu varit sedan 2008, då de halverades. Butikshyrorna höjdes med knappt 1% vid årsskiftet 2025/2026 i enlighet med index.

Övriga uppgifter

En ny underhållsplan för de kommande 10 åren utarbetades och fastställdes av styrelsen.

Reglerna för medlemmars ombyggnad av lägenheter reviderades.

Porttelefonssystemet som var original från 1972 blev för svårt att underhålla och styrelsen beslutade därför att ersätta det med ett system med videofunktion från Steplock, som installerades under våren. Det möjliggör även öppning på distans via mobiltelefon.

Fastighetens entrégrind mot Linnégatan som varit i bruk sedan huset byggdes, var i behov av reparation och renovering. Därför demonterades den och blästrades stålren på verkstad, där även rostangripna delar byttes. Sedan industrilackades grinden innan den åter monterades, i till synes nyskick. Även de tre teakportarna till uppgångarna har renoverats och oljats.

Trädörrarna till styrelserum och undercentral byttes till brandklassade ståldörrar med eklaminat.

I det fortlöpande arbetet med fastighetens underhåll byttes ytterligare avloppsledningar i garage/källare under året. Nästan alla avloppsledningar i källarplanet har därmed förnyats.

Ytterligare en elbilsladdare anskaffades till garaget, som nu har 11 garageplatser med laddare. Naturvårdsverket lämnade bidrag på halva kostnaden.

Fyra lägenhetsförsäljningar i föreningen har skett under året.

Fredagen den 19 september ordnade föreningen en uppskattad After Work på gården med pizzabitar, vin och bubbel m.m. Ett trettiotal boende deltog.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 513 108	3 478 348	3 314 895	3 018 826
Resultat efter fin. poster	1 488 875	-222 926	-227 858	-379 458
Soliditet (%)	94	90	88	91
Yttre fond	28 000	65 403	112 000	84 000
Taxeringsvärde	269 000 000	277 000 000	277 000 000	277 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	102	102	102	102
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	9,6	12,9	12,5	14,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	113	209	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	0	103	191	193
Sparande / kvm totalyta, kr	141	47	10	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	89	114	130
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	130	116	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	247	259	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,01	1,21	1,27
Räntekänslighet (%)	0	1,11	2,06	2,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 700 000	-	-	12 700 000
Fond, yttre underhåll	65 403	-	-37 403	28 000
Balanserat resultat	2 408 195	-222 926	37 403	2 222 672
Årets resultat	-222 926	222 926	1 488 875	1 488 875
Eget kapital	14 950 672	0	1 488 875	16 439 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 222 672
Årets resultat	1 488 875
Totalt	3 711 548
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 000
Balanseras i ny räkning	3 739 548
	3 711 548

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 513 108	3 478 348
Övriga rörelseintäkter	3	1 182 407	4
Summa rörelseintäkter		4 695 515	3 478 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 595 063	-3 241 577
Övriga externa kostnader	9	-165 513	-161 152
Personalkostnader	10	-106 807	-103 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 404	-192 455
Övriga rörelsekostnader	11	-76 825	0
Summa rörelsekostnader		-3 245 613	-3 698 420
RÖRELSERESULTAT		1 449 902	-220 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 367	19 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-18 394	-21 929
Summa finansiella poster		38 973	-2 858
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 488 875	-222 926
ÅRETS RESULTAT		1 488 875	-222 926

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	14 091 119	14 383 788
Markanläggningar	14	0	0
Maskiner och inventarier	15	68 748	69 912
Summa materiella anläggningstillgångar		14 159 867	14 453 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 159 867	14 453 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		169 598	70 264
Övriga fordringar	16	3 019 531	1 906 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	183 004	186 190
Summa kortfristiga fordringar		3 372 133	2 162 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 372 133	2 162 555
SUMMA TILLGÅNGAR		17 532 000	16 616 254

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 700 000	12 700 000
Fond för yttre underhåll		28 000	65 403
Summa bundet eget kapital		12 728 000	12 765 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 222 672	2 408 195
Årets resultat		1 488 875	-222 926
Summa fritt eget kapital		3 711 548	2 185 269
SUMMA EGET KAPITAL		16 439 548	14 950 672
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	497 501
Leverantörsskulder		320 449	300 996
Skatteskulder		4 581	46 241
Övriga kortfristiga skulder		128 016	165 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	639 406	655 345
Summa kortfristiga skulder		1 092 452	1 665 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 532 000	16 616 254

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 449 902	-220 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	301 404	192 455
	1 751 306	-27 612
Erhållen ränta	57 367	19 071
Erlagd ränta	-19 812	-20 571
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 788 861	-29 113
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 071	26 194
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 211	78 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 562 579	75 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 571	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 571	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-497 501	-425 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-497 501	-425 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 057 507	-349 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 878 695	2 227 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 936 202	1 878 695

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Laxöringen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,14 %
Yttertak	10,71 %
Fasader	1,63 %
Balkonger	1,87 %
Fönster	7,50 %
Stamledningar VA	10,71 %
Stamledningar Värme	2,88 %
Ventilation	14,99 %
El	10,71 %
Hissar	8,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	448 552	448 552
Hysesintäkter, lokaler	2 072 724	2 044 356
Hysesintäkter, p-platser	944 900	930 600
Vatten	25 375	37 472
El	7 750	3 900
Övriga intäkter	13 807	13 468
Summa	3 513 108	3 478 348

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	4
Återvunnen moms	1 182 403	0
Summa	1 182 407	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	94 532	135 015
Besiktning och service	66 747	172 766
Städning	57 702	57 862
Trädgårdsarbete	18 830	11 200
Övrigt	6 158	67 860
Summa	243 969	444 703

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 332	131 253
Försäkringsskador	0	3 165
Bostäder	304	0
Bostäder VVS	4 063	2 979
Trapphus/port/entr	3 643	53 605
Soprum/miljöanläggning	3 758	13 719
Dörrar och lås/porttele	102 810	64 230
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 378
VA	71 550	95 975
Värme	4 063	78 518
Ventilation	103 450	136 746
El	11 954	3 956
Kabel-tv/bredband	0	1 556
Hissar	12 786	26 528
Tak	0	6 582
Fasader	25 926	6 013
Fönster	304	0
Staket/grind/terrass	2 737	10 481
Gård/markytor	2 129	5 266
Garage och p-platser	0	6 003
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 587
Summa	406 810	661 540

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	95 483	0
VA	41 250	135 625
Tak	-61 000	122 750
Summa	75 733	258 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	393 632	428 886
Uppvärmning	606 813	630 319
Vatten	181 372	133 426
Sophämtning	105 495	115 756
Summa	1 287 311	1 308 386

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 865	91 946
Självrisker	0	18 394
Bredband/Kabeltv	121 656	102 918
Arvode teknisk förvaltning	31 623	27 296
Fastighetsskatt	333 096	328 020
Summa	581 240	568 574

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 006	23 067
Programvaror	181	0
Övriga förvaltningskostnader	63 581	41 323
Juridiska kostnader	0	3 809
Revisionsarvoden	25 250	23 346
Ekonomisk förvaltning	70 496	69 608
Summa	165 513	161 152

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 500	87 200
Sociala avgifter	17 307	16 035
Summa	106 807	103 235

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	76 825	0
Summa	76 825	0

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019–2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	17 336	21 345
Övriga räntekostnader	1 058	584
Summa	18 394	21 929

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 585 006	17 585 006
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 585 006	17 585 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 201 219	-3 032 487
Årets avskrivning	-292 668	-168 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 493 887	-3 201 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 091 119	14 383 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 800 000</i>	<i>4 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	85 600 000
Taxeringsvärde mark	174 000 000	191 400 000
Summa	269 000 000	277 000 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 164	100 164
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 164	100 164
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 164	-100 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 164	-100 164
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 434	221 434
Årets inköp	7 572	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 006	221 434
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-151 522	-127 799
Årets avskrivning	-8 736	-23 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-160 258	-151 522
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 748	69 912

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 853	27 406
Skattefordringar	33 476	0
Nabo Klientmedelskonto	1 935 247	885 671
Borgo	1 000 956	993 024
Summa	3 019 531	1 906 101

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 723	66 574
Fastighetsskötsel	7 348	7 127
Försäkringspremier	97 179	94 865
Förvaltning	20 754	17 624
Summa	183 004	186 190

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,80 %	0	497 501
Summa			0	497 501
Varav kortfristig del			0	497 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 320	11 566
El	39 341	45 029
Uppvärmning	77 340	88 452
Utgiftsräntor	0	1 418
Vatten	31 359	28 036
Förutbetalda avgifter/hyror	458 046	460 844
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	639 406	655 345

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 580 000	10 580 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 150 000 kr av föreningens banktillgodohavanden har placerats på räntebärande konto hos SBAB.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Hans Berglund
Ordförande

Leif Andersson
Styrelseledamot

Monika Hammar Granberg
Styrelseledamot

Pernilla Hedmo
Styrelseledamot

Roland Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 10:39

DOCUMENT ID:

HkEAjLEJGI

ENVELOPE ID:

SygQ0sU4JMI-HkEAjLEJGI

DOCUMENT NAME:

Brf Laxöringen 1, 702002-8465 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9e5a238f9e50a205f1c82f6c96e9a44b7335ecc05bbe0b7
233e5c3c6d7607c664475f27d03d30cede6c4016e3fb42
c7c10de8be33faaf7370990f49acaec0984

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL BÖRJE ROLAND ERIKSSON rb-m@telia.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:25 15.05.2026 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.23.99
2. Hans Gösta Berglund hans.berglund@snl.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:16 15.05.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.20.118
3. Pernilla Hedmo phedmo@msn.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:05 15.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.22.75
4. Monika Ingmari Hammar Granberg hammargranberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:36 15.05.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
5. LEIF ANDERSSON leif.51andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:54 18.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:21 18.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Laxöringen 1, org.nr. 702002-8465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxöringen 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 för LCE 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 för LCE 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 Laxöringen 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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2026 10:39

DOCUMENT ID:

rkVAjInkGx

ENVELOPE ID:

HyXC8Nyfl-rkVAjInkGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Laxöringen.pdf

2 pages

SHA-512:

faab06f3aea9c3c274e292bed6498e6eef30ead377283f0
65524b5aee1a228db906b0ceb5a66a01abd3f6e56e751
b4accb0227004b4252340b8bf99e816e8fb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	19.05.2026 15:21	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	18.05.2026 17:18	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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



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