

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LAXÖRINGEN

716451-1052

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 1992-08-24 hos bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning:	LAXÖRINGEN 17
Förvärv:	1988
Kommun:	Kristinehamn

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2120 kvadratmeter, varav 2120 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

12 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2023.

Underhållsplanen uppdaterades 2018 (Balkonggolv klart 2020).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Avtal avseende: Gräsklippning av alla ytor. Trädgårdsskötsel.	2020	Veteranpoolen
Byte av lampor utomhus.	2020	Midroc
OVK och energideklaration	2020	OVK Center
Målning av fasad B och C husen	2020	Helanders Måleri.
Fasadrenovering på B och C husen..	2020	Byggab
Byte av förrådsdörrar.	2020	Byggab

Under år 2021 planerar föreningen att fortsätta renovering och målning av fasaden på B och C-huset och detta utföres av Helanders Måleri och Byggab

Stadgarna har efter Riksdagens beslut om ändringar uppdaterats under år 2018.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	Comhem
Internt uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Linnes Bygg AB
Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB
Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Elavtal	Jämtkraft
Fjärrvärme	Kristinehamns Värme AB

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalats av säljare.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Höglind-Holm	Ledamot
Marie Kristina Jossebo	Ledamot
Stefan Zivkovic-Holm	Ledamot
Roland Svensson	Ledamot
Monica Engström	Ledamot

Carolin Svärd Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Margareta Höglind-Holm, Carolin Svärd och Stefan Zivkovic-Holm

Följande personer har ett år kvar:

Roland Svensson, Marie Jossebo och Monica Engström

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ludvig & Co AB Nicklas Karlsson Ordinarie Extern

Valberedning

Mirta Landau Sammanställande
Susanne Jansson

Stämmor

Ordinarie 2020-04-22

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med 1 januari 2013. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och har varit så under ett antal år, vilket har inneburit att månadsavgiften är oförändrad sedan 2003-2016. Från 1/7 år 2017 gjordes en höjning med 2 %.

<u>Långivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
Stadshypotek 236342	2.857.211	1,54 %	2022-03-30
Stadshypotek 240671	1.718.029	1,34 %	2023-06-30
Stadshypotek 234190	1.735.834	2,36 %	2026-06-30
Stadshypotek 240670	879.500	1,54 %	2025-06-30

Amortering på Stadshypotek 236342 sker med 111.680 kronor per år.

Amortering på Stadshypotek 224455 sker med 16.000 kr per år.

Amortering på Stadshypotek 231625 sker med 17.804 per år.

Amortering på Stadshypotek 234190 sker med 17.804 per år.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2120 kvm bostäder

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 405	1 405	1 405	1 398
Resultat efter finansiella poster	0	331	310	-116
Soliditet (%)	43	42	40	37

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 616 000	960 000	722 660	1 708 433	331 490	5 338 583
Disposition av föregående års resultat:			36 555	294 934	-331 490	-1
Årets resultat					118 766	118 766
Belopp vid årets utgång	1 616 000	960 000	759 215	2 003 367	118 766	5 457 348

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 003 368
årets vinst	118 766
	2 122 134

disponeras så att reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar i ny räkning överföres	36 555
	2 085 579
	2 122 134

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 405 010	1 405 008
Övriga rörelseintäkter		0	3 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 405 010	1 408 148
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-51 106	-77 892
Periodiskt underhåll		-318 961	-60 177
Taxebundna kostnader		-360 887	-381 918
Övriga driftskostnader		-105 170	-101 501
Fastighetsskatt		-33 048	-33 048
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-63 385	-62 964
Personalkostnader	2	-51 251	-50 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-174 972	-174 972
Summa rörelsekostnader		-1 158 780	-942 563
Rörelseresultat		246 230	465 585
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 463	-134 095
Summa finansiella poster		-127 463	-134 095
Resultat efter finansiella poster		118 767	331 490
Resultat före skatt		118 767	331 490
Årets resultat		118 766	331 490

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

9 961 868

10 136 840

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 961 868

10 136 840

Summa anläggningstillgångar

9 961 868

10 136 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

-5 116

382

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 944

42 461

Summa kortfristiga fordringar

38 828

42 843

Kassa och bank

Kassa och bank

2 781 405

2 631 552

Summa kassa och bank

2 781 405

2 631 552

Summa omsättningstillgångar

2 820 233

2 674 395

SUMMA TILLGÅNGAR

12 782 101

12 811 235

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 616 000	1 616 000
Upplåtelseavgifter		960 000	960 000
Reservfond	5	0	0
Fond för yttre underhåll		759 215	722 660
Summa bundet eget kapital		3 335 215	3 298 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 003 368	1 708 433
Årets resultat		118 766	331 490
Summa fritt eget kapital		2 122 134	2 039 923
Summa eget kapital		5 457 349	5 338 583
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 027 286	7 190 574
Summa långfristiga skulder		7 027 286	7 190 574
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		163 288	163 288
Leverantörsskulder		338	8 707
Övriga skulder		28 089	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 751	110 083
Summa kortfristiga skulder		297 466	282 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 782 101	12 811 235

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Värmeanläggning	5 %
Inventarier	20 %

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse och internrevisor	38 998	39 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 253	11 091
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 251	50 091

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 112 392	18 112 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 112 392	18 112 392
Ingående avskrivningar	-5 688 052	-5 513 080
Årets avskrivningar	-174 972	-174 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 863 024	-5 688 052
Ingående nedskrivningar enligt rekonstruktion	-2 287 500	-2 287 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 287 500	-2 287 500
Utgående redovisat värde	9 961 868	10 136 840
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	2 385 000	2 385 000
	12 185 000	12 185 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 535	74 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 535	74 535
Ingående avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 535	-74 535
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående saldo	759 215	722 660
Reservering enligt stadgar	36 555	36 555
	795 770	759 215

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	653 152	653 152
	653 152	653 152

Not Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	150 000	150 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	20 094 000	20 094 000
	20 244 000	20 244 000

Kristinehamn 210209



Marie Jossebo



Roland Svensson



Stefan Holm



Margareta Holm



Monica Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 210209



Nicklas Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN

Org.nr 716451-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGENS finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAXÖRINGEN 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

210209



Nicklas Karlsson
Revisor