

# Årsredovisning 2024

## Brf Laxtrappan

716421-3436



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Laxtrappan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 Tyresö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laxtrappan 1	1991	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 8 806 kvm. I föreningen finns 93 parkeringsplatser under tak samt 9 gästplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Per Johan Granqvist	Ordförande
Annika Engström	Styrelseledamot
Richard Nirling	Vice ordförande
Matz Olander	Styrelseledamot
Lena Nordmark	Styrelseledamot
Jenny Karlsson	Suppleant
Sanna Larsen	Suppleant
AnnCathrine Wallén	Suppleant

#### Valberedning

Elisabeth Granqvist (sammanställande)  
Agnetha Nirling

#### Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter eller av styrelsen

#### Revisorer

Anders Karlén	Auktoriserad revisor	Moore Allegretto AB
Zoran Kolewski	Internrevisor	

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK färdigställd och godkänd  
Varmvattenproduktion via fjärrvärme i stället för nya återvinningspumpar  
Målning av alla UC och fläktrum efter att vattentankar demonterats  
Uppgradering av passersystem och byte av leverantör
- 2023** ● Stamspolning  
Installation av digitala anslagstavlor  
Installation av laddstolpar på alla p-platser  
Obligatorisk Ventilations-Kontroll (OVK) startad
- 2022** ● Garagebrand med återuppbyggnad under 2023
- 2020** ● Plantering av körsbärsträd  
Uppställningsplatser för brandskyddet  
Vägbom  
Brandskyddsbesiktning samt åtgärder

- 2020** ● Radonmätning  
Underhållsplan uppdaterad
- 2019** ● Nytt elskåp garage  
Asfaltering samt ramper för rullstol  
Orienteringstavlor och informationstavlor  
IMD el, nya mätare  
Byte av radiatorventiler och termostater  
Ny fjärrvärmecentral
- 2018** ● Stampsolning  
OVK genomförd  
Byte till LED-belysning i trapphus och utomhus inkl carports  
Ny sand och nya lekredskap till lekplats  
Energikartläggning  
Färdigställt fönsterbyte
- 2017** ● Isolering av vindar  
Byte av alla stora lghfönster  
Installation av postboxar i trapphus
- 2016** ● Montering av barnvagnsramp i trappan mellan 20 och 22  
Byte av 3 reglercentraler till rökdeckare samt 9 rökdeckare  
Installation av brandvarnare och brandfilter i alla lägenheter  
Byggnation av 3 nya förråd i 18 och 22  
Byte packboxar i alla hissar  
Utbyggnad av kodläsarsystemet, täcker nu även UC och fläktcentraler  
Målning av hissdörrar
- 2015** ● Hissöversyn  
Ledningar för avrinning för brunnen vid vändplanen  
Installation av nya vindsuppgångar  
Målning/tvätt av balkonger, plåtytor samt påsålning av fönsterbleck  
Renovering tvättstuga

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Målning trapphus, barnvagnsrum, cykelrum, soprum samt hissar  
Rengöring och målning av tak

#### Avtal med leverantörer

3-play (internet, tv och ip-telefoni)	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och drift	HSB Stockholm
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Trädgård och vinterskötsel	TerraPrima
VA och sophämtning	Kommunen
Trappstädning	CleanSmart
Varmvattenproduktion	Wiab
Projektledning	Stoft AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en vinst vilket kan jämföras med resultatet för 2023 som var en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Månadsavgifterna höjdes med 10% fr.o.m. maj-24. Driftkostnader höjdes med 10-25%.

Föreningen har under året omsatt lån från bundet 0,82% till rörligt 3,65% per 30/9 och bundet 1 år till 2,77% per 30/12.

Föreningen har även fått utbetalt bidrag för installation av laddare (drygt 700 KSEK)

##### Förändringar i avtal

Byte från SMART Trappstädning AB till CleanSmart AB i mars-24

Uppsagt avtal med Baxec och nytt med Säkerhetsintegrering AB för passersystem

Uppsagt avtal med Baxec och nytt med Siquire för kamerasystemet

##### Övriga uppgifter

Byggnation av 6 extra förråd i de UC som vattentankarna stod i. Färdigställande i början av 2025.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 116 519	8 461 795	8 414 907	8 648 083
Resultat efter fin. poster	2 680 712	-848 352	1 991 938	1 767 278
Soliditet (%)	37	34	34	32
Yttre fond	4 023 200	3 209 100	2 298 750	1 820 000
Taxeringsvärde	145 000 000	145 000 000	145 000 000	107 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	941	927	929
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	60,7	68,9	93,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 414	6 811	7 089	7 359
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 414	6 757	7 032	7 300
Sparande per kvm totalyta, kr	546	88	400	415
Elkostnad per kvm totalyta, kr	122	246	99	103
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	87	81	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	64	64	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	396	243	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	0,82	0,82	0,89
Räntekänslighet (%)	6,50	7,24	10,06	7,92

**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 el (totalt 370 311 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 347 003	-	-	15 347 003
Fond, yttre underhåll	3 209 100	-	814 100	4 023 200
Balanserat resultat	14 668 844	-848 352	-814 100	13 006 392
Årets resultat	-848 352	848 352	2 680 712	2 680 712
<b>Eget kapital</b>	<b>32 376 595</b>	<b>0</b>	<b>2 680 712</b>	<b>35 057 307</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 006 392
Årets resultat	2 680 712
<b>Totalt</b>	<b>15 687 104</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	910 350
Att från yttre fond i anspråk ta	-603 911
Balanseras i ny räkning	15 380 665
	<b>15 687 104</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 116 519	8 461 795
Övriga rörelseintäkter	3	1 956 228	5 081 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 072 747</b>	<b>13 543 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 754 721	-11 707 332
Övriga externa kostnader	8	-345 802	-449 176
Personalkostnader	9	-230 051	-233 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 526 942	-1 442 507
Övriga rörelsekostnader		-57 872	-82 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 915 387</b>	<b>-13 914 677</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 157 360</b>	<b>-371 327</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		114 543	21 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 191	-498 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-476 648</b>	<b>-477 025</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 680 712</b>	<b>-848 352</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 680 712</b>	<b>-848 352</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<strong>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnad och mark	10	81 146 212	82 461 160
Markanläggningar	11	263 694	297 845
Maskiner, inventarier och installationer	12	5 232 485	1 335 328
Pågående projekt		0	112 764
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>86 642 391</strong>	<strong>84 207 097</strong>
<strong>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>		<strong>86 642 391</strong>	<strong>84 207 097</strong>
<strong>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund- och avgiftsfordringar		129 499	62 252
Övriga fordringar		24 413	28 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	554 066	1 815 782
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>707 978</strong>	<strong>1 906 889</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank		6 155 334	8 235 492
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>6 155 334</strong>	<strong>8 235 492</strong>
<strong>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>		<strong>6 863 312</strong>	<strong>10 142 381</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>		<strong>93 505 703</strong>	<strong>94 349 478</strong>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 347 003	15 347 003
Fond för yttre underhåll		4 023 200	3 209 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 370 203</b>	<b>18 556 103</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 006 392	14 668 844
Årets resultat		2 680 712	-848 352
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 687 104</b>	<b>13 820 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 057 307</b>	<b>32 376 595</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 710 583	40 135 901
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 710 583</b>	<b>40 135 901</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	38 767 457	19 368 464
Leverantörsskulder		730 415	894 498
Skatteskulder		15 247	19 938
Övriga kortfristiga skulder		116 541	13 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 108 153	1 540 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 737 813</b>	<b>21 836 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 505 703</b>	<b>94 349 478</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 157 360</b>	<b>-371 327</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	57 872	82 451
Årets avskrivningar	1 526 942	1 442 507
	<b>4 742 174</b>	<b>1 153 631</b>
Erhållen ränta	114 543	21 608
Erlagd ränta	-630 680	-503 268
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 226 037</b>	<b>671 971</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 198 911	-1 154 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-458 673	896 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 966 275</b>	<b>414 300</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 020 108	-1 046 126
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 020 108</b>	<b>-1 046 126</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 026 325	-2 421 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 026 325</b>	<b>-2 421 060</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 080 158</b>	<b>-3 052 886</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 235 492</b>	<b>11 288 377</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 155 334</b>	<b>8 235 492</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Laxtrappan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	2,5 - 20 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 323 356	7 765 620
Hysesintäkter, bostäder	11 742	70 452
Hysesintäkter, p-platser	337 200	114 000
Hysesintäkter, förråd	26 725	21 325
El	374 518	461 492
Övriga intäkter	18 573	9 528
Pant- och överlåtelseavgifter	24 405	19 378
<b>Summa</b>	<b>9 116 519</b>	<b>8 461 795</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	6 880	-7
Försäljning lägenhet	1 685 000	0
Försäkringsersättning	264 348	4 867 396
Elstöd	0	333 152
Återbetalt elstöd till medlemmar	0	-118 987
<b>Summa</b>	<b>1 956 228</b>	<b>5 081 554</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	47 674	35 013
Fastighetsskötsel	126 788	120 568
Städning	207 258	131 009
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	168 100
Besiktning och service	14 000	2 169
Trädgårdsarbete	301 612	222 029
Snöskottning	138 051	194 503
<b>Summa</b>	<b>835 383</b>	<b>873 391</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	497 472	458 005
Försäkringsskador	204 002	5 816 980
Planerat underhåll	603 911	96 250
<b>Summa</b>	<b>1 305 385</b>	<b>6 371 235</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel inkl bostadsel	1 072 412	2 161 889
Uppvärmning	906 944	763 259
Vatten	635 382	565 672
Sophämtning	203 915	180 941
<b>Summa</b>	<b>2 818 653</b>	<b>3 671 761</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	307 543	291 498
Övrigt	13 235	13 488
Kabel-tv/bredband	314 782	330 237
Fastighetsskatt	159 740	155 722
<b>Summa</b>	<b>795 300</b>	<b>790 945</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga förvaltningskostnader	151 889	258 739
Juridiska kostnader	5 500	2 500
Revisionsarvoden	33 800	37 570
Styrelse- och årsmöten	10 908	12 082
Ekonomisk förvaltning	133 278	128 564
It-tjänster	5 823	5 697
Bankkostnader	4 603	4 024
<b>Summa</b>	<b>345 802</b>	<b>449 176</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	179 410	184 161
Sociala avgifter	50 641	49 050
<b>Summa</b>	<b>230 051</b>	<b>233 211</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 305 173	132 305 173
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 305 173</b>	<b>132 305 173</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 844 013	-48 529 065
Årets avskrivning	-1 314 948	-1 314 948
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 158 961</b>	<b>-49 844 013</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 146 212</b>	<b>82 461 160</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 250 000</i>	<i>2 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
<b>Summa</b>	<b>145 000 000</b>	<b>145 000 000</b>

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	774 104	774 104
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>774 104</b>	<b>774 104</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-476 259	-437 547
Årets avskrivning	-34 151	-38 712
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-510 410</b>	<b>-476 259</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>263 694</b>	<b>297 845</b>

**NOT 12, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Akkumulerat anskaffningsvärde**

Ingående	2 030 460	1 242 898
Inköp	4 020 108	1 638 725
Omklassificering	112 764	0
Bidrag Naturvårdsverket	0	-705 363
Utrangering	-97 875	-145 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 065 457</b>	<b>2 030 460</b>

**Akkumulerad avskrivning**

Ingående	-695 132	-669 634
Årets avskrivning	-179 475	-88 847
Utrangering	41 635	63 349
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-832 972</b>	<b>-695 132</b>

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN**

**5 232 485**

**1 335 328**

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 651	29 333
Fastighetsskötsel	31 697	30 142
Städning	0	22 043
Försäkringspremier	334 019	307 543
Kabel-tv/Bredband	81 188	80 503
Förvaltning	32 691	31 515
Intäkter elförbrukning	53 820	55 752
Försäkringsersättning	0	553 588
Bidrag Naturvårdsverket	0	705 363
<b>Summa</b>	<b>554 066</b>	<b>1 815 782</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,86 %	17 710 583	17 710 583
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,77 %	16 342 139	19 368 464
Stadshypotek AB	2025-09-30	0,72 %	22 425 318	22 425 318
<b>Summa</b>			<b>56 478 040</b>	<b>59 504 365</b>
Varav kortfristig del			38 767 457	19 368 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 372 740 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 738	519 326
Städning	8 384	0
El	90 782	120 836
Uppvärmning	157 803	109 906
Utgiftsräntor	70 599	110 088
Förutbetalda avgifter/hyror	752 847	667 500
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>1 108 153</b>	<b>1 540 656</b>

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 233 000	91 233 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Per Johan Granqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Engström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Richard Nirling  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Matz Olander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lena Nordmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Moore Allegretto AB  
Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Zoran Kolewski  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 11:14

SENT BY OWNER:

Malin Lööf · 20.03.2025 11:32

DOCUMENT ID:

BJeCjRPt2Jg

ENVELOPE ID:

SkRs0PKh1g-BJeCjRPt2Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Laxtrappan, 716421-3436 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. LENA NORDMARK</b> lena_nordmark@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 13:08 20.03.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.171
<b>2. RICHARD NIRLING</b> richardnirling@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 14:27 20.03.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.236.229
<b>3. Annika Maria Engström</b> aengstrom@telia.com	Signed Authenticated	20.03.2025 15:02 20.03.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.205.8
<b>4. Per Johan Granqvist</b> johanlaxtrappan@drjg.se	Signed Authenticated	20.03.2025 18:33 20.03.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.130
<b>5. MATZ OLANDER</b> mozbygg@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 13:42 21.03.2025 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.20
<b>6. Zoran Kolewski</b> zoran.kolewski@electrolux.se	Signed Authenticated	21.03.2025 14:23 21.03.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.242.165
<b>7. ANDERS KARLÉN</b> anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	24.03.2025 11:14 21.03.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

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

Org.nr 716421-3436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laxtrappan för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### ***Den icke-kvalificerade revisorns ansvar***

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Laxtrappan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dagen enligt digital signering

Moore Allegretto AB

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor

---

Zoran Kolewski  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 11:14

SENT BY OWNER:

Anders Karlén · 21.03.2025 15:35

DOCUMENT ID:

S1I74Kli21g

ENVELOPE ID:

Byx-NYlihyg-S1I74Kli21g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med intern revisor 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Zoran Kolewski zoran.kolewski@electrolux.com	Signed Authenticated	24.03.2025 09:52 21.03.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/03) IP: 90.224.163.125
2. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	24.03.2025 11:14 24.03.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 185.138.67.22

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