

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Laboratoriet

769617-1037



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Laboratoriet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-23.

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Solna Trubaduren 1	2015	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 266 bostadsrätter om totalt 14 498 kvm och 3 lokaler om 378 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sahar Kanni	Ordförande
Farzam Rostami Bolmiri	Styrelseledamot
Mikael Mälberg	Styrelseledamot
Per Aspegren	Styrelseledamot
Johanna Blomberg Lindqvist	Suppleant
Hans-Eric Sandström von Rosen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av 2 styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	NABO Gropup AB
Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Hisservice	Kone AB
Poolskötsel	Cemi Entreprenad AB
Garageuthyrning/administration	Parkando AB
El, Elnät	Vattenfall AB
Vatten	Solna Vatten
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Sophantering	PreZero Recycling AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens senaste stadgar registrerades 2020-09-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kombinationen av en hög belåningsgrad och enbart lån med rörliga räntor skapade en kostnadsexplosion under 2023 och som fortsatte in i början av 2024. I samband med ränteomsättningarna i februari och juni delade vi upp ränteförfallen så att snitträntebindningen på våra lån nu ligger på ca 2 år (nov 2024). Då räntemarknaden vid ränteomsättningarna i februari och juni prissatte längre räntelöptider efter förväntade framtida styrräntesänkningar ner till 2,5-2,8% kunde vi omedelbart sänka räntorna på lånen 0,5-0,8% jämfört med att ligga kvar med kortfristiga räntebindningar.

Utöver detta höjdes månadsavgifterna med 10% i april för att vända kassaflödet från underskott till överskott, och styrelsen tog fram Finansiella Riktlinjer i syfte att ge underlag för en sund och hållbar ekonomisk utveckling över tiden. Styrelsens bedömning är att återställandet av sparandeöverskottet enligt de Finansiella Riktlinjerna kan ske successivt under de närmaste 3 åren, men kräver att framtida styrelser fortsätter arbeta aktivt med såväl kostnadseffektiverande som intäktsökande åtgärder.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Från mars 2024 har Nabo Group AB även övertagit den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln som tidigare utfördes av HSB. Tidigare avtal med Finopti AB avseende hjälp med låneupphandlingar har avslutats i februari 2024, och utförs nu i sin helhet av styrelsen.

Styrelsen har under året påbörjat processen med uppsägning för villkorsändringar av de hyresavtal som förfaller under 2025-2026. Det är styrelsens bedömning att hyresnivåerna kan ökas väsentligt jämfört med nuvarande nivåer, vilket bör generera höjda hyresintäkter från andra halvåret 2025 och med ytterligare höjningar under 2026.

Omförhandlingar av leverantörsavtal för att korta ner bindningstider, förhandla priser samt avslutat onödiga avtal som ej används eller inte är nödvändiga.

Övriga uppgifter

Inarbetning av kostnadseffektiv ekonomisk/teknisk förvaltning jämte fastighetsskötsel

Med byte av ekonomisk och teknisk förvaltare kunde också arbetsfördelning mellan styrelse och förvaltare börja bli effektivare, vilket nu börjar ge resultat i form av lägre kostnader såsom konsultkostnader och skötsel av innergården (där flera medlemmar engagerat sig) så att vi hittills ej behövt göra en separat markskötsel-upphandling.

Solpanels-projektet har med avsikt hållits vilande, dels på grund av den försämrade ekonomiska situationen under andra halvåret av 2023 och första kvartalet 2024. Det är styrelsens avsikt att göra en ny investeringskalkyl, då elpriserna under den "soliga" perioden av året har varit mycket låga, och det kan antas gälla framgent också mot bakgrund av den kraftiga utbyggnaden av icke reglerbar kraft.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 360 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 373 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 34 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	15 408 918	14 116 670	14 123 609	13 783 157
Resultat efter fin. poster	-5 072 129	-3 410 431	-306 531	1 606 177
Soliditet (%)	78	77,8	77,7	77,7
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	588 177 000	588 177 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	650	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	76,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 508	12 577	12 647	12 768
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 190	12 258	12 325	12 443
Sparande per kvm totalyta, kr	-37	63	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	145	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	81	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	251	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	2,54	-	-
Räntekänslighet (%)	19,45	19,25	-	-

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 och vatten (totalt 986 249 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. För tidigare räkenskapsår är inte alla obligatoriska avgifter inkluderade så som el och vatten utan endast avgiften.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -557 618 kr, vilket i huvudsak berott på att räntekostnaderna ökat väsentligen snabbare än avgiftshöjningarna, då samtliga lån låg med rörlig ränta fram till första halvåret 2024 då räntebindningsstrukturen successivt lades om till en snitträntebindning om ca 2 år (per nov 2024). Utöver detta höjdes månadsavgiften med 10% från den 1 april, vilket tillsammans med omläggningen av lånestrukturen vände kassaflödet från negativt till positivt från april 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	649 115 000	-	-	649 115 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	4 876 352	-3 410 431	-	1 465 921
Årets resultat	-3 410 431	3 410 431	-5 072 129	-5 072 129
Eget kapital	650 580 921	0	-5 072 129	645 508 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 465 921
Årets resultat	-5 072 129
Totalt	-3 606 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 606 208
	-3 606 208

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 408 918	14 121 408
Övriga rörelseintäkter	3	24 462	580 927
Summa rörelseintäkter		15 433 380	14 702 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 155 035	-8 024 217
Övriga externa kostnader	9	-806 664	-801 472
Personalkostnader	10	-307 599	-305 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 501 073	-4 342 896
Summa rörelsekostnader		-12 770 371	-13 473 781
RÖRELSERESULTAT		2 663 009	1 228 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 384	2 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 754 522	-4 641 901
Summa finansiella poster		-7 735 138	-4 638 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 072 129	-3 410 431
ÅRETS RESULTAT		-5 072 129	-3 410 431

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	823 184 099	826 935 095
Maskiner och inventarier	13	1 616 037	2 270 754
Summa materiella anläggningstillgångar		824 800 136	829 205 849
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		824 800 136	829 205 849
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		194 678	227 613
Övriga fordringar	14	2 586	230 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	520 503	669 213
Summa kortfristiga fordringar		717 767	1 126 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 841 556	5 570 860
Summa kassa och bank		3 841 556	5 570 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 559 323	6 697 840
SUMMA TILLGÅNGAR		829 359 459	835 903 689

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		649 115 000	649 115 000
Summa bundet eget kapital		649 115 000	649 115 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 465 921	4 876 352
Årets resultat		-5 072 129	-3 410 431
Summa ansamlad förlust		-3 606 208	1 465 921
SUMMA EGET KAPITAL		645 508 792	650 580 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	148 020 625	181 345 625
Övriga långfristiga skulder		46 800	46 800
Summa långfristiga skulder		148 067 425	181 392 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 325 000	1 000 000
Leverantörsskulder		261 263	603 954
Skatteskulder		443 540	443 540
Övriga kortfristiga skulder		47 060	123 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 706 379	1 758 948
Summa kortfristiga skulder		35 783 242	3 930 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		829 359 459	835 903 689

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 663 009	1 228 553
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 501 073	4 342 896
	7 164 082	5 571 449
Erhållen ränta	19 384	2 916
Erlagd ränta	-7 803 978	-4 641 901
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-620 512	932 465
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	409 213	1 018 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-422 645	-1 056 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-633 944	894 428
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-95 360	-1 739 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 360	-1 739 532
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Depositioner	0	46 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-953 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 729 304	-1 798 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 570 860	7 369 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 841 556	5 570 860

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Laboratoriet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, 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	0,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	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.

Byggnaden är uppdelad till komponenter.

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	10 617 593	9 417 832
Hysesintäkter, lokaler	785 619	671 137
Hysesintäkter, p-platser	2 079 422	1 846 046
Kabel-TV/Bredband	414 960	401 660
Vatten	570 892	0
El	769 966	1 567 034
Värme	35 885	0
Övriga intäkter	134 581	217 699
Summa	15 408 918	14 121 408

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-33	33
Erhållna bidrag	0	567 599
Övriga intäkter	8 500	6 495
Övriga intäkter, moms	1 600	6 800
Övriga rörelseintäkter	14 395	0
Summa	24 462	580 927

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	699 449	1 750 971
Besiktning och service	203 572	42 382
Underhåll pool	531 748	471 349
Städning	363 741	452 680
Övrigt	29 795	122 799
Trädgårdsarbete	44 796	0
Snöskottning	13 114	0
Summa	1 886 213	2 840 181

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	9 651	0
Bostäder VVS	2 895	0
Tvättstuga	6 769	0
Trapphus/port/entr	4 938	0
Dörrar och lås/porttele	61 366	0
VA	75 592	0
Värme	196 792	0
Ventilation	19 056	0
Hissar	358 164	222 232
Tak	9 479	0
Fönster	28 567	0
Balkonger	7 400	0
Staket/grind/terrass	26 353	0
Gård/markytor	29 387	0
Garage och p-platser	16 195	131 527
Försäkringsärende/vattenskada	29 257	0
Summa	881 862	353 759

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Dörrar och lås/porttele	13 438	0
Summa	13 438	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	1 464 551	1 869 063
El garage	60 126	289 661
Uppvärmning	1 237 159	1 202 378
Vatten	296 033	372 826
Sophämtning	404 408	341 868
Summa	3 462 276	4 075 796

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	122 715	114 183
Kabel-TV	23 158	0
Bredband	3 892	13 953
Bredband lägenheter	404 142	404 575
Arvode teknisk förvaltning	135 569	0
Fastighetsskatt	221 770	221 770
Summa	911 246	754 482

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	19 292	56 307
Programvaror	7 382	72 764
Övriga förvaltningskostnader	453 230	409 552
Juridiska kostnader	35 091	0
Revisionsarvoden	46 911	42 908
Ekonomisk förvaltning	227 682	0
Konsultkostnader	17 075	219 942
Summa	806 664	801 472

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	234 058	217 354
Löner, arbetare	0	28 616
Sociala avgifter	73 541	59 226
Summa	307 599	305 196

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	7 746 711	4 638 934
Övriga räntekostnader	7 666	2 917
Övriga finansiella kostn	145	50
Summa	7 754 522	4 641 901

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	843 187 078	843 187 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	843 187 078	843 187 078
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 251 983	-12 500 991
Årets avskrivning	-3 750 996	-3 750 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 002 979	-16 251 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	823 184 099	826 935 095
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>343 055 000</i>	<i>343 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	422 600 000	422 600 000
Taxeringsvärde mark	165 577 000	165 577 000
Summa	588 177 000	588 177 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 958 668	2 219 136
Inköp	95 360	1 739 532
Utgående anskaffningsvärde	4 054 028	3 958 668
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 687 914	-1 096 010
Avskrivningar	-750 077	-591 904
Utgående avskrivning	-2 437 991	-1 687 914
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 616 037	2 270 754

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	977	227 207
Övriga fordringar	1 609	2 947
Summa	2 586	230 154

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 975	669 213
Fastighetsskötsel	66 628	0
Städning	79 385	0
Försäkringspremier	52 937	0
Förvaltning	39 578	0
Summa	520 503	669 213

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek Handelsbanke	2028-01-30	3,56 %	55 295 625	56 295 625
Stadshypotek Handelsbanke	2026-04-30	3,64 %	61 400 000	61 400 000
Stadshypotek Handelsbanke	2027-04-30	3,51 %	32 325 000	64 650 000
Stadshypotek Handelsbanke	2025-06-10	4,08 %	32 325 000	
Summa			181 345 625	181 345 625
Varav kortfristig del			32 325 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 174 345 625 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 763	15 000
El	110 455	119 321
Uppvärmning	61 410	56 029
Löner	32 794	0
Förvaltning	22	0
Sociala avgifter	10 304	0
Utgiftsräntor	400 236	449 692
Förutbetalda avgifter/hyror	1 055 395	1 098 906
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 706 379	1 758 948

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	194 000 000	194 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten 2024 genomfördes OVK i alla fastigheter. Extern firma för snöröjning är upphandlad. 5-årsgarantin kommer att lämnas över till Nabo för att driva kraven mot byggherren.

Underskrifter

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

Solna

Sahar Kanni
Ordförande

Farzam Rostami Bolmiri
Styrelseledamot

Mikael Mällberg
Styrelseledamot

Per Aspegren
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.12.2024 15:44

SENT BY OWNER:
Per Jonsson · 03.12.2024 18:40

DOCUMENT ID:
ryxQcGT2m1e

ENVELOPE ID:
rJmqG6hmyl-ryxQcGT2m1e

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning - Brf Laboratoriet.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER FREDRIK ASPEGREN perfredrik.aspegren@gmail.com	Signed Authenticated	03.12.2024 18:46 03.12.2024 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/01) IP: 82.183.33.154
2. SAHAR KANNI saharkanni@gmail.com	Signed Authenticated	03.12.2024 18:54 03.12.2024 18:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/28) IP: 80.216.67.242
3. MIKAEL MÅLBERG mikael.malberg@twindej.se	Signed Authenticated	03.12.2024 19:24 03.12.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/30) IP: 94.191.136.32
4. Farzam Rostami Bolmiri farzam.rostami@brflaboratoriet.com	Signed Authenticated	03.12.2024 23:32 03.12.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/02) IP: 188.148.250.48
5. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	04.12.2024 15:44 04.12.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 135.225.125.221

* 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 Laboratoriet
Org.nr. 769617-1037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Laboratoriet för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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.

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 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

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.

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 Laboratoriet för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 överträdelse 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.12.2024 15:45

SENT BY OWNER:

Per Jonsson · 03.12.2024 18:40

DOCUMENT ID:

BkQjMp2Qkl

ENVELOPE ID:

SJbjzp3Xyg-BkQjMp2Qkl

DOCUMENT NAME:

RB - BRF Labratoriet 240630.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	04.12.2024 15:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	04.12.2024 15:44	Low	IP: 135.225.125.221

* 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