

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Laxen

769636-2776

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Laxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Jonson	Ledamot
Roger Engman	Ledamot
Kevin Björnsdotter	Ledamot
Sarah Hjalte	Suppleant
Brita Mattsson	Ordförande

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn
Pia Fernbratt Tchang

Revisorssuppleanter

Namn
Tommy Öhman

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Umeå Laxen 15 och Umeå Laxen 17. Fastigheterna är försäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna. Föreningen innehar fastigheterna med äganderätt.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
18	Lägenheter	978
2	Lokaler	55
Summa		1 033
17	P-platser	
3	Carport	
3	Garage	

Förvaltning

Föreningen har avtal med Västerbottens ventilationsförbättringar AB avseende den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 299	1 146	874	849
Resultat efter finansiella poster	-39	-122	-513	-566
Soliditet (%)	63	63	63	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 090	933	643	755
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	80	72	87
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 824	12 978	13 131	13 284
Sparande per kvm (kr/kvm)	341	256	-143	-198
Räntekänslighet (%)	12	14	20	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	303	276	252	203

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret uppgående till 38 752 kronor. Både justerat resultat och kassaflöde är dock positivt. Styrelsen justerar årligen nivå på årsavgifter och bevakar ständigt kostnadsutvecklingen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 624 000	147 000	-1 225 784	-101 017	22 444 199
Rättelse av fel år 2024			-21 253		-21 253
Disposition av föregående års resultat:			-101 017	101 017	0
Reservering till fond yttre UH		49 000	-49 000		0
Årets resultat				-38 752	-38 752
Belopp vid årets utgång	23 624 000	196 000	-1 397 054	-38 752	22 384 194

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 348 054
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-49 000
årets förlust	-38 752
	-1 435 806

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 000
i ny räkning överföres	-1 484 806
	-1 435 806

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 298 569 1 298 569	1 146 303 1 146 303
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-539 959	-451 511
Övriga externa kostnader	4	-62 785	-49 896
Personalkostnader	5, 6	0	-51 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 720	-372 720
		-975 464	-925 380
Rörelseresultat		323 105	220 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		783	2 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 640	-345 795
		-361 857	-343 193
Resultat efter finansiella poster		-38 752	-122 270
Resultat före skatt		-38 752	-122 270
Årets resultat		-38 752	-122 270

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

34 650 124

35 022 844

34 650 124

35 022 844

Summa anläggningstillgångar

34 650 124

35 022 844

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

164 465

150 150

Övriga fordringar

13 606

25

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 494

49 136

232 565

199 311

Kassa och bank

461 625

306 903

Summa omsättningstillgångar

694 190

506 214

SUMMA TILLGÅNGAR

35 344 314

35 529 058

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 624 000	23 624 000
Fond för yttre underhåll	8	196 000	147 000
		23 820 000	23 771 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 397 054	-1 225 784
Årets resultat		-38 752	-122 270
		-1 435 806	-1 348 054
Summa eget kapital		22 384 194	22 422 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10	3 687 333	7 474 667
Summa långfristiga skulder		3 687 333	7 474 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 854 667	5 217 333
Leverantörsskulder		85 759	77 432
Övriga skulder	11	111 725	97 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 636	238 997
Summa kortfristiga skulder		9 272 787	5 631 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 344 314	35 529 058

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	323 105	242 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	372 720	402 810
Erhållen ränta	783	2 602
Erlagd ränta	-362 923	-345 809

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

333 685 301 779

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-14 315	-44 132
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 939	-1 311
Förändring av leverantörsskulder	8 327	-40 753
Förändring av kortfristiga skulder	-4 036	68 761

Kassaflöde från den löpande verksamheten

304 722 284 344

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-150 000	-150 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-150 000 -150 000

Årets kassaflöde

154 722 134 344

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	306 903	172 559
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

461 625 306 903

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelser av fel

Ingående balanser för följande rader har rättas i resultaträkningen:

Personalkostnader -21 253 kr

Årets resultat -21 253 kr

Ingående balanser för följande rader har rättas i balansräkningen:

Årets resultat -21 253 kr

Övriga skulder +21 253 kr

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, fasad	100 år
Värme och elinstallationer	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Intre ytskikt	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 066 235	912 631
Hyror bostäder	51 640	82 086
Hyror lokaler	52 048	74 507
Hyror parkeringsplatser, carport och garage	126 526	75 099
Upplåtelseavgifter	0	0
Övrigt	2 119	1 980
	1 298 568	1 146 303

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-136 949	-55 989
Reparationer	-15 705	-38 921
Uppvärmning	-151 064	-126 035
El	-48 709	-69 905
Vatten och avlopp	-96 580	-73 718
Försäkringspremier	-45 241	-44 569
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 088	-30 090
Datakommunikation	-10 247	-10 165
Övrigt	-375	-2 120
	-539 958	-451 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	-15 006	-18 500
Programvaror	-6 445	-5 979
Bankkostnader	-5 046	-2 708
Revisionsarvode	0	-18 750
Försäljningskostnader	-3 512	0
Befarade kundförluster	-28 396	0
Medlemskap Bostadsrätterna	-4 130	-4 580
Övrigt	-250	620
	-62 785	-49 897

Not 5 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-39 000
Sociala kostnader	0	-12 253
	0	-51 253

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 140 988	36 140 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 140 988	36 140 988
Ingående avskrivningar	-1 118 144	-745 424
Årets avskrivningar	-372 720	-372 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 490 864	-1 118 144
Utgående redovisat värde	34 650 124	35 022 844
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
I utgående redovisat värde ingår mark med	13 252 288	13 252 288

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	196 000	147 000
	196 000	147 000

Not 9 Långfristiga skulder

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 planerar att ske under nästa räkenskapsår. Baserat på villkorsändringsdag för föreningens lån så har föreningen inga skulder som förfaller senare än 6 år efter balansdagen. Lånen amorteras med 150 000 kronor per år. Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 11 792 000 kronor (11 942 000 kronor).

Specifikation skulder till kreditinstitut

Lånenr	Skuld	Räntesats %	Slutbetalningsdag
46384792	3 687 334	3,83	260128
46384814	3 687 333	2,76	260128
46384822	3 687 333	2,07	270128
46384849	1 480 000	2,35	260128
Totalt	12 542 000		

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 12 542 000 kronor (12 692 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 687 333	7 474 667
	3 687 333	7 474 667
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 854 667	5 217 333
	8 854 667	5 217 333
Not 11 Övriga skulder		
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	65 178	59 524
Moms	46 547	16 906
Sociala avgifter och avdragen skatt	0	21 253
	111 725	97 683
Not 12 Ställda säkerheter		
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		
Umeå Laxen 15	12 740 000	12 740 000
Umeå Laxen 17	8 287 000	8 287 000
	21 027 000	21 027 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-28

Umeå

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Brita Mattsson
Ordförande

Fredrik Jonson

Roger Engman

Kevin Björnsdotter

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pia Fernbratt Tchang
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Pia Fernbratt Tchang · 02.06.2026 16:18

DOCUMENT ID:

S1t48D2IGx

ENVELOPE ID:

S1FNlv3eGg-S1t48D2IGx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Laxen 2025 (skickad för signering).

pdf

14 pages

SHA-512:

a8e644f1f1be9b2cc714a6b49f4cebcafe4703478e486c6

ef34e5dd152fc52522a7515bf49ad19afb59069780780d3

ab2124982fc45ce274fabeb995fc5934fd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KEVIN K PETERS BJÖRNSD OTTER Kevin_norberg91@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 17:32 02.06.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/13) IP: 81.229.123.104
ROGER ENGMAN roen090@outlook.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 18:25 02.06.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/21) IP: 159.26.108.150
Brita Maria Mattsson brita.mattsson@me.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 18:25 02.06.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/15) IP: 80.170.140.27
FREDRIK JONSON Fredrik.j@umeadentallab.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 19:35 02.06.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/27) IP: 78.77.210.53
PIA FERNBRATT TCHANG pia.fernbratt.tchang@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 19:48 02.06.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/25) IP: 217.208.229.94

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed