

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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

### Styrelse och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Brita Mattsson  
Fredrik Jonson  
Roger Engman  
Kevin Björnsdotter  
Linnea Sporning

#### Styrelsesuppleanter

Sarah Hjalte

#### Ordinarie revisorer

Urban Karlsson BDO Umeå

### 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 tomträtt. Arbete pågår med att ta fram en underhållsplan för fastigheterna.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Yta
18	Lägenheter	978
2	Lokaler	55
Totala area		1 033m <sup>2</sup>

### Dessutom tillkommer

	Antal
P-platser	17
Carportar	3
Garage	3

### Förvaltning

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

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	844 357	848 924
Res. efter finansiella poster	-512 894	-565 891
Soliditet (%)	63,11	63,73
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72	-
Skuldsättning (kr/kvm)	13 284	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 916	-
Sparande (kr/kvm)	-113	-
Räntekänslighet (%)	20,7	-
Energikostnad (kr/kvm)	222	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 871 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 978 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Med anledning av föreningens förlust som till stor del beror på de ökade räntekostnader kan det för medlemmarna innebära avgiftshöjningar så att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens räntekostnader har ökat betydligt i en jämförelse med föregående räkenskapsår. Två av föreningens bundna lån med en låg ränta har förfallit och har nu ändrats till lån budna på 1 år som är betydligt högre.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 624 000	0	49 000	-614 891
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			49 000	-49 000
Årets förlust				-512 894
Belopp vid årets utgång	23 624 000	0	98 000	-1 176 785

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-663 891
årets förlust	-512 894
	<hr/>
	-1 176 785
Styrelsen föreslår att till underhållsfond avsätts i ny räkning överföres	49 000
	<hr/>
	-1 225 785
	<hr/>
	-1 176 785

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	<u>844 357</u>	<u>848 924</u>
		844 357	848 924
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-526 482	-346 164
Övriga externa kostnader		-105 076	-482 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-372 720</u>	<u>-372 704</u>
		-1 004 278	-1 201 259
<b>Rörelseresultat</b>		-159 921	-352 335
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		812	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-353 785</u>	<u>-213 556</u>
		-352 973	-213 556
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-512 894	-565 891
<b>Årets resultat</b>		<u>-512 894</u>	<u>-565 891</u>

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>35 395 564</u>	<u>35 768 284</u>
		35 395 564	35 768 284
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		35 395 564	35 768 284
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		106 018	41 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>47 850</u>	<u>44 792</u>
		153 868	86 659
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>172 558</u>	<u>325 454</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		172 558	325 454
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		326 426	412 113
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 721 990</b>	<b>36 180 397</b>

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 624 000	23 624 000
Fond för yttre underhåll	4	<u>98 000</u>	<u>49 000</u>
		23 722 000	23 673 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-663 891	-49 000
Årets resultat		<u>-512 894</u>	<u>-565 891</u>
		-1 176 785	-614 891
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 545 215</u>	<u>23 058 109</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5		
	6	<u>7 474 666</u>	<u>12 842 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		7 474 666	12 842 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 367 334	150 000
Leverantörsskulder		118 185	101 147
Aktuell skatteskuld		29 434	0
Övriga skulder		3 038	-859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>184 118</u>	<u>30 000</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		5 702 109	280 288
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 721 990</b>	<b>36 180 397</b>

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	1	-159 921	-352 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		402 154	372 704
Erhållen ränta m.m.		812	0
Erlagd ränta		-353 785	-213 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -110 740	<hr/> -193 187
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-64 151	-41 867
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 058	-44 792
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		17 038	101 147
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		187 449	29 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -2 896	<hr/> -149 558
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	-36 140 988
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> 0	<hr/> -36 140 988
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsavgifter		0	23 624 000
Upptagna långfristiga lån			12 992 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder			
Amortering långfristiga lån		-150 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -150 000	<hr/> 36 616 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-152 896	325 454
Likvida medel vid årets början		325 454	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> 172 558	<hr/> 325 454

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Då skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dess komponenter.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive i modell. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

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

#### *Fond för yttre underhåll*

Reserveringar för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och beslutas på stämman.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 1 Årsavgifter och hyror

2023

2022

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.

Årsavgifter bostäder	628 759	738 420
Hyror bostäder	74 914	0
Hyror lokaler	104 126	89 125
Hyror garage och parkeringsplatser	63 924	21 375
Upplåtelseavgifter	1 300	0
	<hr/> 873 023	<hr/> 848 920



# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Fastighetsskötsel och städ	84 915	38 455
	El, värme, vatten och avlopp	246 613	198 381
	Snöröjning och sandning	79 601	31 633
	Redovisnings- och revisionstjänster	104 403	69 610
	Bankkostnader	2 822	1 192
	Övriga kostnader	8 128	6 893
		<u>526 482</u>	<u>346 164</u>
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	36 140 988	0
	Inköp	0	36 140 988
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 140 988</u>	<u>36 140 988</u>
	Ingående avskrivningar	-372 704	0
	Årets avskrivningar	-372 720	-372 704
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-745 424</u>	<u>-372 704</u>
	Utgående redovisat värde	<u>35 395 564</u>	<u>35 768 284</u>
	Redovisat värde byggnader	22 143 276	22 515 996
	Redovisat värde mark	<u>13 252 288</u>	<u>13 252 288</u>
		<u>35 395 564</u>	<u>35 768 284</u>
<b>Not 4</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Reservering enligt föreningens stadgar	<u>98 000</u>	<u>49 000</u>
		98 000	49 000
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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 5 år efter balansdagen. Lånen amorteras med 150.000 kr per år. Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12.092.000kr (12.242.000kr i fjol).		
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	0	
	Umeå Laxen 15	12 740 000	12 740 000
	Umeå Laxen 17	8 287 000	8 287 000

## NOTER

### Not 7 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån och ev andra skulder som medför räntekostnader) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande kr/kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad kr/kvm

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften)

# Bostadsrättsföreningen Laxen

Org.nr. 769636-2776

## NOTER

UMEÅ

Brita Mattsson  
Styrelseordförande

Fredrik Jonson  
Kassör

Roger Engman

Kevin Björnsdotter

Linnea Sporning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Urban Karlsson  
Godkänd revisor