

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Laxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Ordinarie styrelseledamöter

Brita Mattsson
Fredrik Jonson
Roger Engman
Kevin Björnsdotter

Styrelsesuppleanter

Sarah Hjalte

Revisor

Pia Fernbratt Tchang

Revisorssuppleant

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		1033
Samt		
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)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 146	874	849
Resultat efter finansiella poster	-101	-513	-566
Soliditet (%)	63,2	63,1	63,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 048	722	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	72,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 978	14 916	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	263	-113	0
Räntekänslighet (%)	13,9	20,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	222	0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret uppgående till 101.017 kr. Underskottet beror främst på årets avskrivningar som överstiger den bokförda förlusten, så kassaflödet är positivt. Årets höjning av avgifterna och minskningen av kostnader har påverkat kassaflödet positivt. Styrelsen bevakar och ser ständigt över kostnadsutvecklingen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 624 000	98 000	-663 891	-512 894	22 545 215
Reservering till fond yttre UH		49 000	-49 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-512 894	512 894	0
Årets resultat				-101 017	-101 017
Belopp vid årets utgång	23 624 000	147 000	-1 225 785	-101 017	22 444 198

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 176 784
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-49 000
årets förlust	-101 017
	-1 326 801

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 000
i ny räkning överföres	-1 375 801
	-1 326 801

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 146 303 1 146 303	873 790 873 790
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-466 075	-560 417
Övriga kostnader		-35 332	-100 575
Personalkostnader		-30 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-372 720	-372 720
		-904 127	-1 033 712
Rörelseresultat		242 176	-159 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 602	812
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 795	-353 784
		-343 193	-352 972
Resultat efter finansiella poster		-101 017	-512 894
Resultat före skatt		-101 017	-512 894
Årets resultat		-101 017	-512 894

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

5

35 022 844

35 395 564

35 022 844

35 395 564

Summa anläggningstillgångar

35 022 844

35 395 564

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 150

106 018

25

0

49 136

47 850

199 311

153 868

Kassa och bank

306 903

172 559

Summa omsättningstillgångar

506 214

326 427

SUMMA TILLGÅNGAR

35 529 058

35 721 991

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 624 000	23 624 000
Fond för yttre underhåll	6	147 000	98 000
		23 771 000	23 722 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 225 784	-663 891
Årets resultat		-101 017	-512 894
		-1 326 801	-1 176 785
Summa eget kapital		22 444 199	22 545 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 474 667	7 574 667
Summa långfristiga skulder		7 474 667	7 574 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 217 333	5 267 333
Leverantörsskulder		77 432	118 185
Aktuella skatteskulder		59 524	29 434
Övriga skulder		16 906	3 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 997	184 119
Summa kortfristiga skulder		5 610 192	5 602 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 529 058	35 721 991

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	242 176	-159 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	402 810	402 154
Erhållen ränta	2 602	812
Erlagd ränta	-345 809	-353 784

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

301 779 **-110 739**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-44 132	-64 151
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 311	-3 057
Förändring av leverantörsskulder	-40 753	17 038
Förändring av kortfristiga skulder	68 761	158 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 344	-2 895

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000

Årets kassaflöde

134 344 **-152 895**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	172 559	325 454
Likvida medel vid årets slut	306 903	172 559

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.

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 (äka 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	912 631	628 759
Övrigt	1 980	767
Hyror bostäder	82 086	74 914
Hyror lokaler	74 507	104 126
Hyror garage och parkeringsplatser	75 099	63 924
Upplåtelseavgifter	0	1 300
	1 146 303	873 790

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	43 349	84 915
El, värme, vatten och avlopp	239 516	246 613
Snöröjning och sandning	8 358	79 601
Redovisning- och revisionstjänster	37 250	104 403
Bankkostnader	2 708	2 822
Övriga kostnader	3 180	8 128
	334 361	526 482

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 140 988	36 140 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 140 988	36 140 988
Ingående avskrivningar	-745 424	-372 704
Årets avskrivningar	-372 720	-372 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 118 144	-745 424
Utgående redovisat värde	35 022 844	35 395 564
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
I utgående redovisat värde ingår mark med	13 252 288	13 252 288

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	147 000	98 000
	147 000	98 000

Not 7 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 150,000kr per år. Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11.942.000kr (12.092.000kr i fjol)

Specifikation skulder till kreditinstitut

Lånenr	Skuld	Räntesats %	Slutbetalningsdag
46384792	3,737,334	3,83	260218
46384814	3,737,333	1,55	250128
46384822	3,737,333	2,07	270128
46384849	1,480,000	4,33	250128
Totalt	12,692,000		

Umeå

Brita Mattsson
Ordförande

Fredrik Jonson

Roger Engman

Kevin Björnsdotter



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:38

SENT BY OWNER:

Pia Fernbratt Tchang · 12.05.2025 09:16

DOCUMENT ID:

SyxrwgmyWxl

ENVELOPE ID:

r1EPLXkZll-SyxrwgmyWxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Laxen 2024.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROGER ENGMAN roen090@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 09:47 12.05.2025 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/21) IP: 2.71.88.203
Brita Maria Mattsson brita.mattsson@me.com	Signed Authenticated	12.05.2025 10:35 12.05.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/15) IP: 37.2.175.91
FREDRIK JONSON Fredrik.j@umeadentallab.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:15 12.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/27) IP: 95.203.36.43
KEVIN K PETERS BJÖRNSDOTTER Kevin_norberg91@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:38 12.05.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/13) IP: 90.231.153.146

* 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