

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Laxen i
Umeå
Org nr: 769616-1467

2024-01-01 – 2024-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

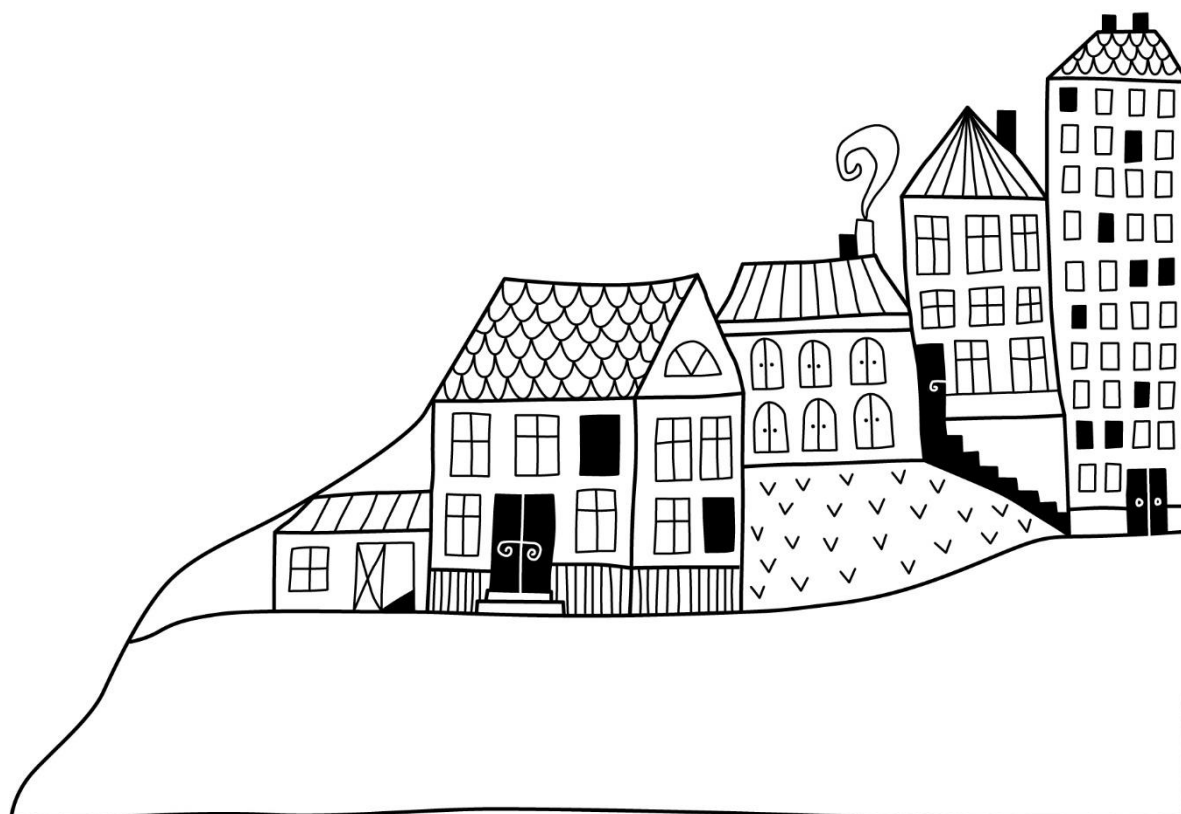
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Laxen i Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre räntekostnader samt driftkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 705 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är belägen på Laxgränd 11-17 i Umeå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 68 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör en bilplats i varmgarage eller p-plats med motorvärmare. I husen finns två övernattningslägenheter, en relaxavdelning med bastu och en samlingslokal som får nyttjas av föreningens medlemmar. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 1 | 8 | 58 | 1 | 68 |

Total tomtarea 4 128 m²

Bostäder bostadsrätt 5 372 m²

Total bostadsarea 5 372 m²

Garagelokaler 990 m²

Total lokalarea 990 m²

Årets taxeringsvärde 124 797 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 797 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 209 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 548 tkr per år för de närmaste 30 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 437 tkr (226 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------|--------|
| Installationer | 61 107 |
| Huskropp utvändigt | 2 481 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Anders Östholm | Ordförande | 2026 |
| Per Johansson | Sekreterare | 2025 |
| Åke Lidman | Vice ordförande | 2025 |
| Gunnar Sjöberg | Ledamot | 2026 |
| Inger Lindström | Ledamot | 2026 |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Berit Lidman | Suppleant | 2025 |
| Elisabet Kallin | Suppleant | 2026 |
| Henrik Bäckström | Suppleant | 2025 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2025 |
| Staffan Sjöström | Förtroendevald revisor | 2025 |
| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
| Monica Burman | 2025 | |
| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma | |
| Catarina Holmberg | 2025 | |
| Nelly Sjöberg | 2025 | |
| Stefan Tegenfeldt | 2025 | |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % samt inför bredband och TV-avgift med 255 kr/mån från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

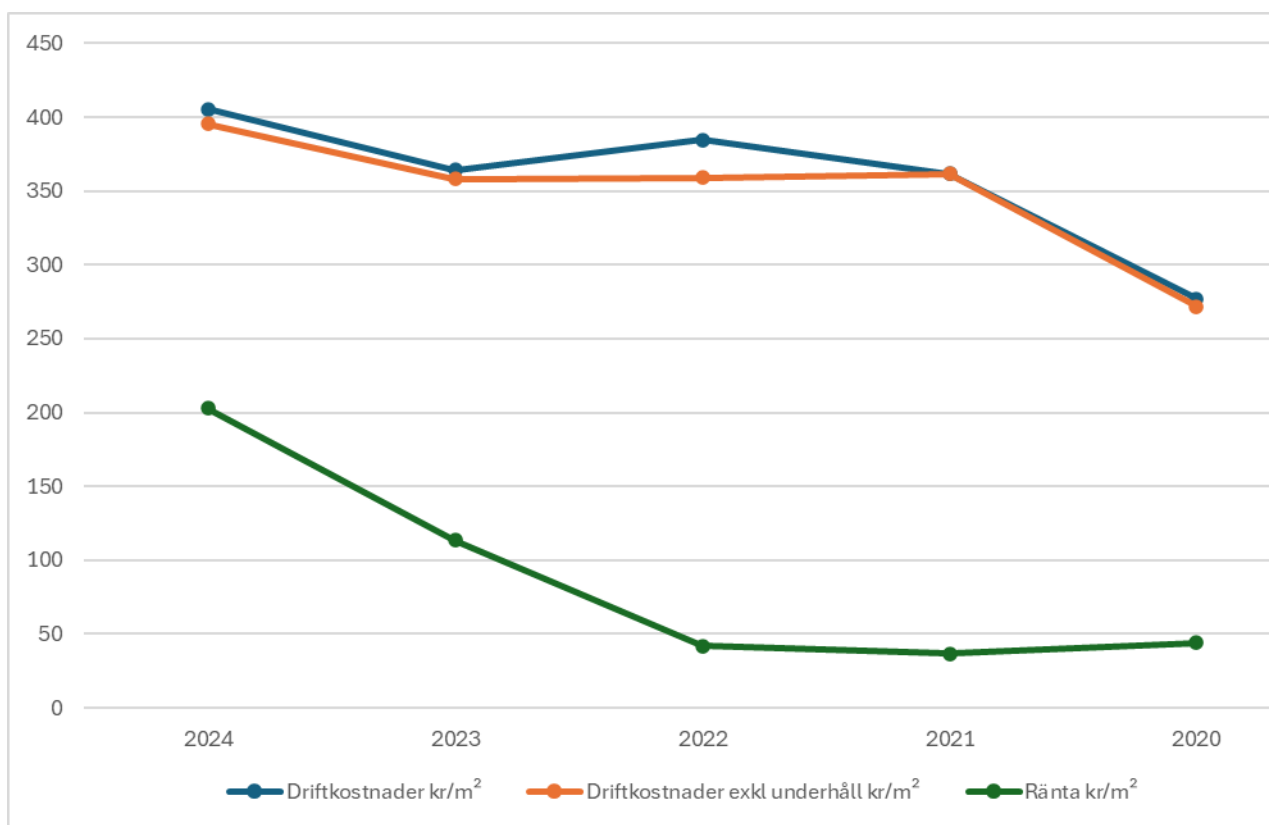
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 4 942 | 4 525 | 4 343 | 4 458 | 4 169 |
| Resultat efter finansiella poster* | -624 | -41 | 352 | 189 | 338 |
| Soliditet %* | 78 | 78 | 78 | 77 | 76 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 99 | 91 | 95 | 99 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 908 | 832 | 800 | 785 | 769 |
| Energikostnad kr/kvm* | 199 | 162 | 154 | 158 | 132 |
| Sparande kr/kvm* | 121 | 202 | 279 | 226 | 253 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 4 864 | 4 958 | 5 031 | 5 392 | 5 471 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 760 | 5 871 | 5 958 | 6 386 | 6 479 |
| Räntekänslighet %* | 6,3 | 7,1 | 7,4 | 8,1 | 8,4 |

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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).

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 individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Föreningen använder sig av IMD-el för föreningens lägenheter samt laddpunkter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024 vilket beror främst på högre räntekostnader. Föreningen har höjt årsavgiften med 6 % från 1 jan 2025 för att täcka de ökande räntekostnader och styrelsen följer ränteutvecklingen löpande. Föreningen förväntas uppvisa positivt kassaflöde för 2025. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 92 117 296 | 22 594 000 | 0 | 2 818 050 | -1 604 226 | -41 275 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -41 275 | 41 275 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 437 000 | -1 437 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -63 588 | 63 588 | |
| Årets resultat | | | | | | -624 045 |
| Vid årets slut | 92 117 296 | 22 594 000 | 0 | 4 191 462 | -3 018 913 | -624 045 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 645 501 |
| Årets resultat | -624 045 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 437 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 63 588 |
| Summa | -3 642 958 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 642 958**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 942 427 | 4 524 634 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 883 | 1 491 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 950 310 | 4 526 125 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 579 280 | -2 316 894 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -314 214 | -211 266 |
| Personalkostnader | Not 6 | -86 576 | -62 431 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 328 786 | -1 286 364 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 308 855 | -3 876 956 |
| Rörelseresultat | | 641 455 | 649 169 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 26 126 | 31 745 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 291 626 | -722 189 |
| Summa finansiella poster | | -1 265 500 | -690 444 |
| Resultat efter finansiella poster | | -624 045 | -41 275 |
| Årets resultat | | -624 045 | -41 275 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 145 319 817 | 146 634 477 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 87 104 | 101 229 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 145 406 921 | 146 735 707 |
| Summa anläggningstillgångar | | 145 406 921 | 146 735 707 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 0 | -5 548 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 126 394 | 45 282 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 242 932 | 151 468 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 369 326 | 191 202 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 361 613 | 1 285 190 |
| Summa kassa och bank | | 1 361 613 | 1 285 190 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 730 939 | 1 476 392 |
| Summa tillgångar | | 147 137 860 | 148 212 099 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 114 711 296 | 114 711 296 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 191 462 | 2 818 050 | |
| Summa bundet eget kapital | 118 902 758 | 117 529 346 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 018 913 | -1 604 226 | |
| Årets resultat | -624 045 | -41 275 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 642 958 | -1 645 501 | |
| Summa eget kapital | 115 259 800 | 115 883 845 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 15 833 572 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 833 572 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 15 110 768 | 31 539 840 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 319 433 | 365 265 |
| Skatteskulder | Not 18 | 12 122 | 10 522 |
| Övriga skulder | Not 19 | 12 956 | -140 003 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 589 209 | 552 630 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 044 488 | 32 328 254 |
| Summa eget kapital och skulder | | 147 137 860 | 148 212 099 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 641 455 | 649 169 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 328 786 | 1 286 364 |
| | 1 970 241 | 1 935 534 |
| Erhållen ränta | 26 126 | 31 745 |
| Erlagd ränta | -1 226 922 | -722 189 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 769 445 | 1 245 090 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -178 124 | -2 782 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 80 603 | -221 610 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 671 923 | 1 020 697 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | 0 | -954 484 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -954 484 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -595 500 | -465 000 |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -595 500 | -465 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 76 423 | -398 787 |
| Likvida medel vid årets början | 1 285 190 | 1 683 977 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 361 613 | 1 285 190 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 15 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |
| Installationer | Linjär | 10-15 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 606 980 | 4 226 652 |
| Hyror, bostäder | 12 840 | 12 680 |
| Hyror, lokaler | 12 000 | 11 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -6 000 | 0 |
| Elavgifter | 269 423 | 240 893 |
| Övriga lokalintäkter | 8 875 | 0 |
| Övriga ersättningar | 38 234 | 32 921 |
| Övriga sidointäkter | 53 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 23 | 88 |
| Summa nettoomsättning | 4 942 427 | 4 524 634 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Övriga rörelseintäkter | 7 883 | 1 491 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 7 883 | 1 491 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Underhåll | -63 588 | -38 825 |
| Reparationer | -208 949 | -277 453 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -128 810 | -126 022 |
| Försäkringspremier | -116 037 | -103 888 |
| Kabel- och digital-TV | -205 820 | -211 808 |
| Obligatoriska besiktningar | -211 023 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -101 085 | -117 530 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -12 439 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -29 302 | -19 896 |
| Vatten | -248 221 | -195 083 |
| Fastighetsel | -387 462 | -311 246 |
| Uppvärmning | -630 537 | -525 830 |
| Sophantering och återvinning | -133 666 | -146 437 |
| Förvaltningsarvode drift | -102 339 | -242 876 |
| Summa driftskostnader | -2 579 280 | -2 316 894 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -227 877 | -144 944 |
| Resekostnader | -730 | 0 |
| IT-kostnader | -11 147 | -11 115 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -33 125 | -27 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -15 332 | -10 218 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 471 | -5 145 |
| Kontorsmateriel | -757 | -375 |
| Telefon och porto | -5 453 | -3 183 |
| Bankkostnader | -3 136 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -1 185 | -8 787 |
| Summa övriga externa kostnader | -314 214 | -211 266 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Styrelsearvoden | -51 325 | -47 966 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -22 322 | -5 600 |
| Sociala kostnader | -12 929 | -8 865 |
| Summa personalkostnader | -86 576 | -62 431 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 239 858 | -1 239 858 |
| Avskrivning Markanläggningar | -11 170 | -11 170 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -63 632 | -21 211 |
| Avskrivning Installationer | -14 125 | -14 125 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 328 786 | -1 286 364 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 23 567 | 31 745 |
| Övriga ränteintäkter | 2 559 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 26 126 | 31 745 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 291 626 | -722 189 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 291 626 | -722 189 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 136 550 000 | 136 550 000 |
| Byggnadsinventarier | 7 170 241 | 7 170 241 |
| Mark | 15 100 001 | 15 100 001 |
| Tillkommande utgifter | 954 484 | 0 |
| Markanläggning | 111 701 | 111 701 |
| | 159 886 427 | 158 931 943 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 0 | 954 484 |
| | 0 | 954 484 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 159 886 427 | 159 886 427 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -13 210 261 | -11 970 403 |
| Tillkommande utgifter | -21 211 | 0 |
| Markanläggningar | -20 479 | -9 308 |
| | -13 251 951 | -11 979 711 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 239 858 | -1 239 858 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -63 632 | -21 211 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -11 170 | -11 170 |
| | -1 314 660 | -1 272 239 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -14 566 611 | -13 251 950 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 145 319 817 | 146 634 477 |
| Varav | | |
| Byggnader | 129 270 122 | 130 509 980 |
| Mark | 15 100 001 | 15 100 000 |
| Tillkommande utgifter | 869 641 | 933 273 |
| Markanläggningar | 80 053 | 91 223 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 123 000 000 | 123 000 000 |
| Lokaler | 1 797 000 | 1 797 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 124 797 000 | 124 797 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 96 797 000 | 96 797 000 |
| <i>varav mark</i> | 28 000 000 | 28 000 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 150 672 | 150 672 |
| Installationer | 231 520 | 231 520 |
| | 382 192 | 382 192 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 382 192 | 382 192 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -150 672 | -150 672 |
| Installationer | -130 291 | -116 166 |
| | -280 963 | -266 838 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -14 125 | -14 125 |
| | -14 125 | -14 125 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -150 672 | -150 672 |
| Installationer | -144 416 | -130 291 |
| | -295 088 | -280 963 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 87 104 | 101 229 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 87 104 | 101 229 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|---------------|
| Kundfordringar | 0 | -5 548 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 0 | -5 548 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 126 394 | 28 119 |
| Momsfordringar | 0 | 17 163 |
| Summa övriga fordringar | 126 394 | 45 282 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 110 429 | 0 |
| Förutbetalda driftkostnader | 10 850 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 85 884 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 35 671 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 98 | 151 468 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 242 932 | 151 468 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 822 207 | 748 641 |
| Företagskonto | 0 | 536 550 |
| Transaktionskonto | 539 406 | 0 |
| Summa kassa och bank | 1 361 613 | 1 285 190 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 30 944 340 | 31 539 840 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -159 936 | 0 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 950 832 | -31 539 840 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 833 572 | 0 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB | 0,81% | 2024-01-26 | 7 059 977,00 | -7 059 977,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | 2,95% | 2027-12-15 | 8 159 954,00 | 0,00 | 163 200,00 | 7 996 754,00 |
| NORDEA | 3,34% | 2025-01-26 | 0,00 | 7 059 977,00 | 105 900,00 | 6 954 077,00 |
| NORDEA | 2,75% | 2025-12-22 | 8 159 955,00 | 0,00 | 163 200,00 | 7 996 755,00 |
| NORDEA | 2,84% | 2026-12-16 | 8 159 954,00 | 0,00 | 163 200,00 | 7 996 754,00 |
| Summa | | | 31 539 840,00 | 0,00 | 595 500,00 | 30 944 340,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 6 954 077 kr och 7 996 755 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 290 934 | 0 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 28 499 | 365 265 |
| Summa leverantörsskulder | 319 433 | 365 265 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 12 122 | 10 522 |
| Summa skatteskulder | 12 122 | 10 522 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------|-----------------|
| Mottagna depositioner | 1 400 | 2 100 |
| Skuld för moms | 3 340 | -142 103 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 8 216 | 0 |
| Summa övriga skulder | 12 956 | -140 003 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 64 704 | 0 |
| Upplupna driftskostnader | 19 497 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 50 863 | 0 |
| Upplupna vattenavgifter | 70 636 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 85 474 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 12 487 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 166 279 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 285 548 | 386 351 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 589 209 | 552 630 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 44 310 000 | 44 310 000 |

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Östholm

Per Johansson

Åke Lidman

Gunnar Sjöberg

Inger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Staffan Sjöström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Laxen i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Laxen i Umeå i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

