

# ÅRSREDOVISNING

## **Bostadsrättsföreningen Laxöringen nr 3**

769606-7037

Räkenskapsåret

**2019-01-01--2019-12-31**

Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja föreningens medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning. Föreningen registrerades 6 februari 2001. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Laxöringen 3 med adress Kommendörsgatan 20A och Nybrogatan 42A-C. Fastighetens tomtyta uppgår till 939 kvm. Föreningens hus består av 19 lägenheter och två butiker och två restauranger med en totalyta om 2869 kvm. Av lägenheterna är 18 upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Byggnadsår är 1882. Fastigheten förvärvades 2002. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, med särskild ansvarsförsäkring för styrelsen. Taxeringsvärdet på fastigheten är 104 400 000 kronor.

### Styrelsen

Fram till och med ordinarie årsstämma den 3 juni 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Johan Näslund	ledamot	omvald	till 2020
Peter Zonabend	ledamot , ordförande	omvald	till 2020
Magnus Carlsson	ledamot	omvald	till 2020
Niclas Lövkvist	ledamot	nyvald	till 2020
Caroline Haskel	ledamot	nyvald	till 2020
Johan Hansen	suppleant	omvald	till 2020
Paulina Jureskog	suppleant	nyvald	till 2020

### Revisorer

Följande revisorer valdes:

Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå omvald

### Valberedning

Till valberedning valdes Agneta Widell och Marianne Hansen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls 3 juni 2019. Under året har 5 st protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten hållits. Under året har ett lån om fem miljoner kronor lagts om till ett bundet lån med en ränta om 0,792% t o m 2024. Föreningen har installerat automatisk entrédörr, gallergrindar och övervakningskameror.

Bostadsrättsföreningen Laxöringen nr 3  
769606-7037

**Lägenhetsöverlåtelser**

Ingen lägenhet har överlåtits under 2019.

**Fastighetsförvaltning**

Fastighetsförvaltningen sköts av POS Fastighetsvård AB som föreningen har avtal med. Därutöver har föreningen bl.a. avtal om städning och jouravtal avseende snöröjning.

**Händelser efter bokslutsdagen**

På grund av den förevarande Corona-krisen pågår förhandlingar med föreningens hyresgäster som har påverkats negativt av Corona-krisen.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	2 114	2 114	2 114
Resultat efter finansiella poster	-33	515	98
Soliditet	58 %	58 %	57 %
Balansomslutning	47 894	47 895	47 750
Kassa och bank	3 357	3 334	2 857
Taxeringsvärde fastighet	104 400	74 400	74 400
Bostadsrättsyta kvm	2 173	2 173	2 173
Bostadsyta hyresrätt kvm	129	129	129
Totalyta kvm	2 869	2 869	2 869

### Flerårsöversikt (kr)

Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	258	258	258
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 057	9 057	9 158
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	37	28
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	21	20
Kapitalkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	92	153

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsin- sats	Kapitaltill- skott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>28 051 672</b>	<b>636 902</b>	<b>1 704 091</b>	<b>-3 139 546</b>	<b>515 073</b>	<b>27 768 192</b>
Balanseras i ny räkning				515 073	-515 073	
Överfört till fond yttre underhåll			313 200	-313 200		
<b>Årets resultat</b>					<b>-32 500</b>	<b>-32 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 051 672</b>	<b>636 902</b>	<b>2 017 291</b>	<b>- 2 937 673</b>	<b>-32 500</b>	<b>27 735 692</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 937 673
Årets resultat	-32 500
<b>summa</b>	<b>-2 970 173</b>
<i>behandlas så att:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-313 200
Balanseras i ny räkning	-2 656 973
<b>summa</b>	<b>-2 970 173</b>

Börens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	2 113 932	2 113 932
Övriga rörelseintäkter		165 633	165 376
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 279 565</b>	<b>2 279 308</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 513 599	-1 051 927
Övriga externa kostnader	4	-167 523	-122 550
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-333 323	-333 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 014 445</b>	<b>-1 507 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>265 120</b>	<b>771 508</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 013	7 013
Räntekostnader och liknande kostnader		-304 633	-263 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 620</b>	<b>-256 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 500</b>	<b>515 073</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-32 500</b>	<b>515 073</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5		
Byggnader och mark		44 453 435	44 523 387
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 453 435</b>	<b>44 523 387</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 453 435</b>	<b>44 523 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		45 860	0
Övriga fordringar		93	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 616	36 965
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 569</b>	<b>37 058</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 357 384	3 334 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 357 384</b>	<b>3 334 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 440 953</b>	<b>3 371 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 894 388</b>	<b>47 894 725</b>

## BALANSRÄKNING forts.

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 051 672	28 051 672
Kapitaltillskott		636 902	636 902
Fond för yttre underhåll		2 017 291	1 704 091
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 705 865</b>	<b>30 392 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 937 673	-3 139 546
Årets resultat		-32 500	515 073
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 970 173</b>	<b>-2 624 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 735 692</b>	<b>27 768 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 240 000	19 460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 240 000</b>	<b>19 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		220 000	220 000
Förskott hyror		147 736	104 777
Leverantörsskulder		288 679	118 218
Skatteskulder		44 417	8 515
Övriga skulder		78 906	91 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 958	123 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>918 696</b>	<b>666 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 894 388</b>	<b>47 894 725</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas på materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1% av anskaffningsvärdet
Fastighetsförbättringar	10% av anskaffningsvärdet
Maskiner och inventarier	20% av anskaffningsvärdet

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Bostäder	105 300	105 300
Lokaler med moms	1 446 832	1 446 832
Lokaler utan moms	1 800	1 800
Årsavgifter bostäder	560 000	560 000
	<b>2 113 932</b>	<b>2 113 932</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning och snöröjning	62 452	46 104
Reparationer och underhåll	470 629	68 891
Gas och el	96 195	105 849
Fjärrvärme	461 412	441 909
Vatten och avlopp	61 623	60 613
Sophämtning	18 987	21 480
Försäkring, bevakning	42 825	52 482
Kabeltv, bredband	30 851	29 689
Fastighetsskatt	230 163	193 403
Fastighetsskötsel	38 462	31 507
	<b>1 513 599</b>	<b>1 051 927</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.



**Not 5 Materiella anläggningstillgångar** **2019-12-31** **2018-12-31**

**Byggnader och mark**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	33 543 523	33 543 523
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	16 515 916	16 515 916
Fastighetsförbättringar	263 371	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 322 810</b>	<b>50 059 439</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 536 052	-5 202 729
Avskrivningar	-333 323	-333 323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 869 375</b>	<b>-5 536 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 453 435</b>	<b>44 523 387</b>

**Taxeringvärde**

Taxeringsvärde, byggnader	42 600 000	28 800 000
Taxeringsvärde, mark	61 800 000	45 600 000
	<b>104 400 000</b>	<b>74 400 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder** **2019-12-31** **2018-12-31**

Förfaller inom ett år från balansdagen	220 000	220 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	19 240 000	19 460 000
	<b>19 460 000</b>	<b>19 680 000</b>

Låneinstitut	Ränta 2019	Ränta 2018	Villkor		
SEB	1,38 %	1,38 %	2021-12-28	9 460 000	9 680 000
Swedbank	1,68 %	1,68 %	2023-10-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,792 %	1,75 %	2024-09-25	5 000 000	5 000 000
				<b>19 460 000</b>	<b>19 680 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	220 000	220 000
------------------------------------	---------	---------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	19 240 000	19 460 000
	<b>19 460 000</b>	<b>19 680 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser** **2019-12-31** **2018-12-31**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	24 176 000	24 176 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 176 000</b>	<b>24 176 000</b>

**Eventalförpliktelser**

Inga Inga

Stockholm 2020-

Peter Zonabend  
Ordförande

Folke Westman

Caroline Haskel

Johan Näslund

Magnus Carlsson

Niclas Lökvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Peter Olofson  
Auktoriserad revisör