

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Laxen i Umeå  
Org nr: 769616-1467



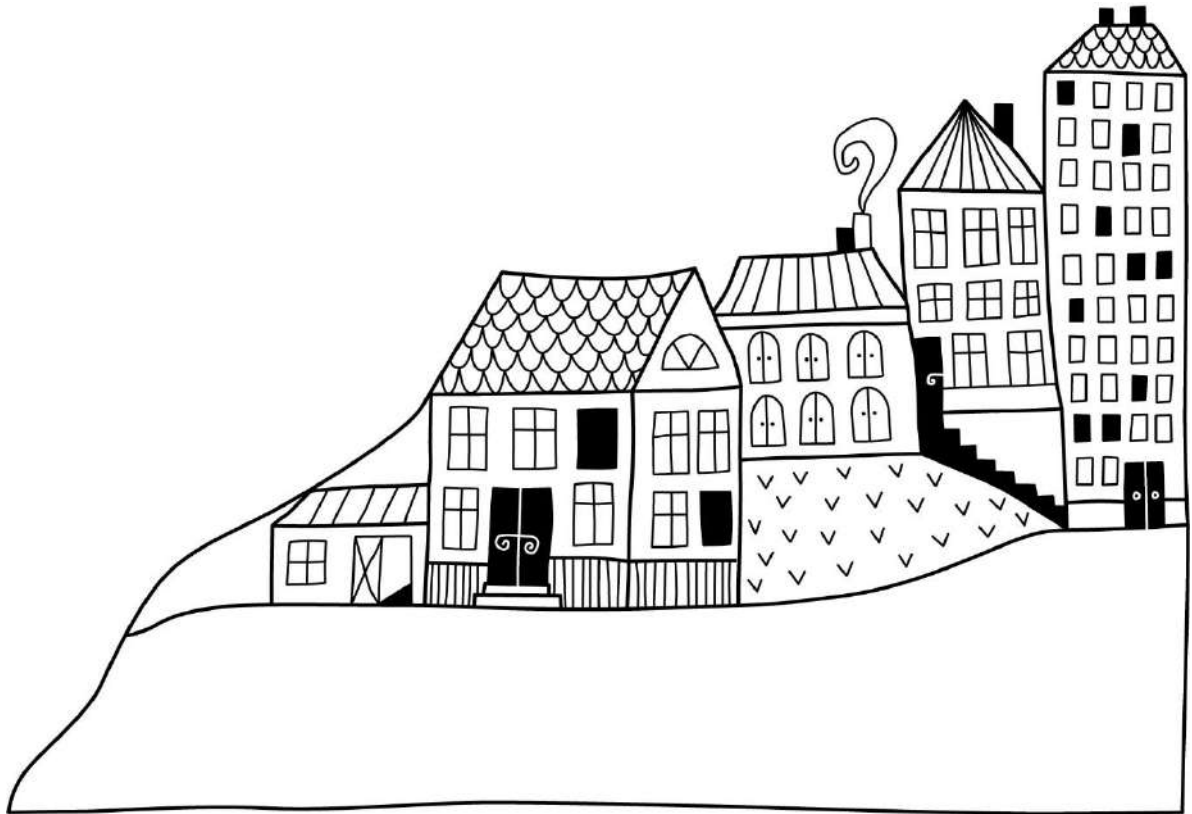
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Laxen i Umeå får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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. 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 988 tkr bättre än föregående år. Drift- och övriga kostnader i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Fastighetsskatten har ökat (halv skatt t o m fg år). Kostnader för snö- och halkbekämpning, el och värme har minskat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån/rörlig ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 240 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forellen 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 68 lägenheter uppförda. 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. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Laxgränd 11-17 (udda nr).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. 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 m <sup>2</sup>	
Bostäder bostadsrätt			5 372 m <sup>2</sup>	
Garagelokaler			990 m <sup>2</sup>	
Årets taxeringsvärde			102 079 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde			102 079 000 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 187 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 258 tkr per år, som motsvarar en årlig kostnad på 234 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 089 tkr. Detta motsvarar en årlig kostnad på 509 tkr (95 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 375 tkr (70 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden med hänsyn tagen till ingående behållning.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	11 623
Garage och p-platser	20 250

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Rönnholm	Ordförande	2022
Ronny Gullberg	Vice ordförande	2022
Per Johansson	Sekreterare	2021
Åke Lidman	Ledamot	2021
Helén Holm	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Lidman	Suppleant	2021
Pär Andersson	Suppleant	2021
Tommy Lindvall	Suppleant	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad revisor	2021
Staffan Sjöström	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Burman	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Johansson, sammankallande	2021
Eva Hedman	2021
Margareta Sandquist	2021
Stefan Tegenfeldt	2021

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två i förening av styrelseledamöterna .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019 har föreningen drabbats av vattenskador i två lägenheter, varav en beror på en möjlig felkonstruktion av byggnaden. En diskussion om detta pågår med byggherren REKAB Entreprenad AB. I övrigt 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 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Riksbyggens enkla miljöidéer har presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda:

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar

## Flerårsöversikt

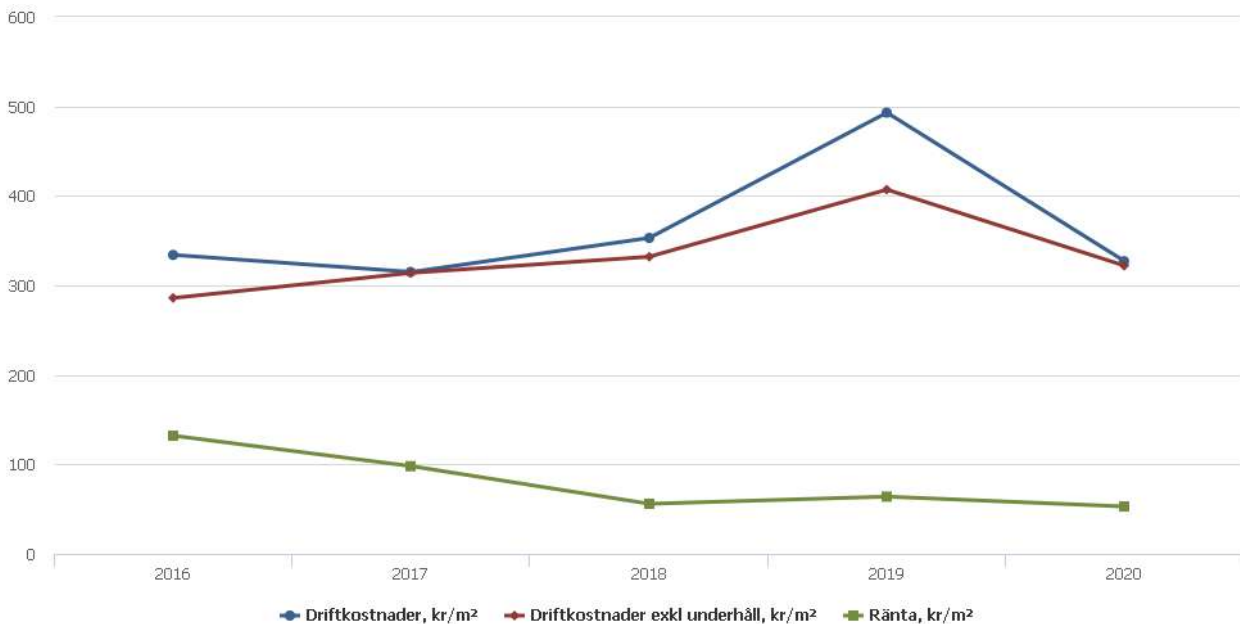
Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 141	4 102	4 057	3 958	3 965
Resultat efter finansiella poster	338	-650	220	101	-178
Balansomslutning	150 902	152 327	152 961	154 826	156 264
Soliditet %	76	76	76	75	74
Likviditet %	130	71	60	91	252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	734	720	706	695	685
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	327	493	353	315	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	322	407	332	314	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	64	56	98	132
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	323	259	275	247	203
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 479	6 643	6 835	7 189	7 475
Skuldkvot %	8,35	8,63	8,94	9,65	10,07

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, intäkter (exkl. moms) från förbrukning av hushållsel enligt undermätare, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Driftkostnader:** Här ingår förbrukning av hushållsel, som debiteras boende via undermätare, ca 34 kr/m<sup>2</sup> (exkl moms).



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 117 296	22 594 000	1 391 922	-406 399	-650 315
Disposition enl. årsstämmobeslut				-650 315	650 315
Reservering underhållsfond			375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-31 872	31 872	
Årets resultat					337 889
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 117 296</b>	<b>22 594 000</b>	<b>1 735 050</b>	<b>-1 399 842</b>	<b>337 889</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 056 714
Årets resultat	337 889
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 872
<b>Summa</b>	<b>-1 061 953</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 061 953**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 4 141 135	4 102 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3 28 243	32 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4 169 378</b>	<b>4 134 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -1 759 259	-2 646 117
Övriga externa kostnader	Not 5 -478 112	-491 277
Personalkostnader	Not 6 -71 614	-67 176
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7 -1 239 858	-1 239 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 548 843</b>	<b>-4 444 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>620 535</b>	<b>-309 737</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 892	2 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9 -283 538	-342 949
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-282 646</b>	<b>-340 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>337 889</b>	<b>-650 315</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>337 889</b>	<b>-650 315</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	149 329 556	150 569 414
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 329 556</b>	<b>150 569 414</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 329 556</b>	<b>150 569 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	3 749	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	183 291	172 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>187 040</b>	<b>172 828</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 384 936	1 584 935
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 384 936</b>	<b>1 584 935</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 571 976</b>	<b>1 757 763</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>150 901 532</b>	<b>152 327 177</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	114 711 296	114 711 296	
Fond för yttre underhåll	1 735 050	1 391 922	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>116 446 346</b>	<b>116 103 218</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 399 842	-406 399	
Årets resultat	337 889	-650 315	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 061 953</b>	<b>-1 056 714</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>115 384 393</b>	<b>115 046 504</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 304 840	34 804 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 304 840</b>	<b>34 804 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	880 000
Leverantörsskulder		123 674	868 629
Skatteskulder		117 951	67 588
Övriga skulder	Not 16	1 400	65 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	469 274	594 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 212 299</b>	<b>2 475 833</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>150 901 532</b>	<b>152 327 177</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 944 388	3 866 892
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Elavgifter	184 747	223 333
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 141 135</b>	<b>4 102 225</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uthyrning övernattningsrum, gemensamhetslokal, bastu, mm	21 975	24 500
Pant- och överlåtelseavgifter	5 913	7 674
Fakturerade kostnader, inkasso	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	360	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 243</b>	<b>32 466</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-31 873	-459 115
Reparationer	-187 046	-599 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 962	-67 574
Försäkringspremier	-53 512	-52 787
Kabel- och digital-TV	-203 709	-186 604
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 271
Obligatoriska besiktningar	-20 899	-6 911
Bevakningskostnader	-11 155	-8 459
Snö- och halkbekämpning	-50 530	-73 096
Förbrukningsinventarier	-13 389	-16 278
Vatten	-157 045	-154 691
Fastighetsel	-265 941	-345 635
Uppvärmning	-419 832	-457 680
Sophantering och återvinning	-106 794	-103 981
Städning gemensamma utrymmen, etableringsskötsel nyplantering	-119 574	-97 523
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 759 259</b>	<b>-2 646 117</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fritidsmedel (10-årsjubileum fg år)	0	-26 788
Förvaltningsarvode administration	-342 184	-338 441
Hyra inventarier & verktyg	-3 006	0
IT-kostnader	-9 428	-12 004
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-8 152	-12 994
Kreditupplysningar	0	-285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 913	-7 674
Representation (Presentkort 10-årsjubileum)	0	-10 200
Kontorsmateriel	0	-120
Telefon och porto	-4 735	-4 596
Konsultarvoden	-83 919	-52 682
Bankkostnader	-3 212	-2 956
Övriga externa kostnader	-1 938	-6 913
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-478 112</b>	<b>-491 277</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-40 100	-39 000
Sammanträdesarvoden	-12 155	-9 140
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-4 200
Övriga personalkostnader	0	-2 500
Sociala kostnader	-12 359	-12 336
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 614</b>	<b>-67 176</b>

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 239 858	-1 239 858
<b>Summa avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-1 239 858</b>	<b>-1 239 858</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	892	2 349
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	22
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>892</b>	<b>2 371</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-281 602	-342 864
Övriga räntekostnader	-1 936	-85
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-283 538</b>	<b>-342 949</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	136 550 000	136 550 000
Byggnadsinventarier	7 170 241	7 170 241
Mark	15 100 001	15 100 001
	<b>158 820 242</b>	<b>158 820 242</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 820 242</b>	<b>158 820 242</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-8 250 828	-7 010 969
	<b>-8 250 828</b>	<b>-7 010 969</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 239 858	-1 239 858
	<b>-1 239 858</b>	<b>-1 239 858</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 490 686</b>	<b>-8 250 827</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	134 229 555	135 469 413
Mark	15 100 001	15 100 001

**Taxeringsvärden**

Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	2 079 000	2 079 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>102 079 000</b>	<b>102 079 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>74 079 000</i>	<i>74 079 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	150 672	150 672
Installationer	90 270	90 270
	<b>240 942</b>	<b>240 942</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>240 942</b>	<b>240 942</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-150 672	-145 437
Installationer	-90 270	-90 270
	<b>-240 942</b>	<b>-235 707</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-150 672	-150 672
Installationer	-90 270	-90 270
	<b>-240 942</b>	<b>-240 942</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-240 942</b>	<b>-240 942</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordringar	3 749	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 749</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna hyresintäkter (panter, överlåtelseavgifter)	2 129	1 395
Förutbetalda försäkringspremier	62 189	53 512
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	85 546
Förutbetald renhållning	2 919	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 591	32 015
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	998	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 466	360
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>183 291</b>	<b>172 828</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel	654 091	663 199
Transaktionskonto	730 845	921 736
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 384 936</b>	<b>1 584 935</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	34 804 840	35 684 840
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-880 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 304 840</b>	<b>34 804 840</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	0,81%	2020-12-28	10 468 282,00	-10 468 282,00	0,00	0,00
SEB	0,71%	2022-01-28	9 161 581,00	0,00	390 000,00	8 771 581,00
SEB	0,77%	2022-11-28	8 200 000,00	0,00	175 000,00	8 025 000,00
NORDEA	0,49%	2023-12-20	0,00	10 468 282,00	0,00	10 468 282,00
SEB	0,81%	2024-01-28	7 854 977,00	0,00	315 000,00	7 539 977,00
<b>Summa</b>			<b>35 684 840,00</b>	<b>0,00</b>	<b>880 000,00</b>	<b>34 804 840,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 304 840 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lån, räntor under betalning	0	65 281
Mottagna depositioner	1 400	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 400</b>	<b>65 281</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	5 224	12 960
Upplupna driftskostnader	4 090	13 586
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 234	124 940
Upplupna elkostnader	30 531	32 927
Upplupna värmekostnader	44 700	57 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 062	8 531
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 433	343 416
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>469 274</b>	<b>594 335</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 310 000	44 310 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-

---

Leif Rönnholm

---

Per Johansson

---

Åke Lidman

---

Helén Holm

---

Ronny Gullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

---

Staffan Sjöström  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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).

## 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 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.

## 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 skuldyngd 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 22 procent.

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

# BRF Laxen i Umeå

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

