



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lavskrikan 678 i Umeå
769633-5590

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå, 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1955, 1958 och 1968 på fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jägarvägen 5, Tjärhovsgatan 18 och Orrvägen 8. Säte är Umeå kommun. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår EJ bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	39	2 099
Lägenheter (hyresrätt)	2	103
	41	2 202
Parkeringsplatser	37	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsg. och Orrv.	2021 Påbörjat renovering av lusthus
2018 Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen	2022 Åtgärd av vattenläcka på Orrvägen
2018 Postkodsystem på Tjärhovsgatan och Jägarvägen	2022 Byte av termostat och ventiler på radiatorer på Tjärhovsgatan
2019 Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd	
2021 Åtgärdat läckande takkupa på Jägarvägen	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Föreningen har genomfört besiktning av balkonger och fasader. Utifrån detta har föreningen påbörjat åtgärd av felmonterade bleck och tätning vid fönster och balkongdörrar.
- Byte av värmeväxlare Jägarvägen
- Åtgärdat vattenskada i tvättstugan på jägarvägen
- 4 parkeringsplatser har utrustats med elbilsaddare.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under sommaren 2023, då konstaterades:

Balkongerna har passerat sin tekniska livslängd. Orrvägens balkonger behöver bytas ut, är ej kostnadseffektivt att försöka reparera. De andra husens balkonger är i gott skick.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan och de närmaste åren planerar styrelsen åtgärd av balkonger och fasader utifrån genomförd besiktning. I övrigt inga större underhållsåtgärder.

En hyresrätt har under 2023 upplåtits till bostadsrätt, kvar för upplåtelse under kommande år är två stycken lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 972 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslöt att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 100 000 kr överensstämmer med ekonomiska planen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Tobias Åhlenius	ordförande
Erika Eriksson	ledamot, sekreterare
Catrine Lindström	ledamot
Jonas Sundqvist	ledamot
Mohammed Salem	ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tobias Åhlenius, Erika Eriksson och Catrine Lindström.

Revisorer

Revisor har varit Eeva-Riitta Salminen, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Wiberg .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

1 Motion hade inkommit till stämman:

- Installation av elbilsladdare, bifall

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Riksnet
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 137	1 799	1 789	1 762	1 744
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 315	-1 347	-893	-845	-1 012
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	923	718	711	704	710
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	663	590	478	435	471
Energikostnad, kr/m2 totalyta	216				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 607	10 707	10 802	10 897	10 992
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	11 128				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,4	1,4	1,6	1,7
Räntekänslighet i %	12,6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	360	368	328	309	243
Soliditet i %	62,7	62,6	63,3	63,7	64
Sparande, kr/m2 totalyta	-5	-74	155	168	92

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 357 278 kr. Under året har föreningen amorterat 209 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 112 år.

Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror till stor del på bokföringstekniska kostnader såsom avskrivningar då det enligt föreningens stadgar inte krävs att de ska täckas av årsavgifterna och påverkar inte föreningen likviditet. Även ökade räntekostnader samt andra kostnader under året har bidragit till det negativa resultatet. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för året. Upplåtelse av lägenhet under året har en positiv påverkan på föreningens kassaflöde. Framtida ekonomiska åtaganden såsom investeringar förväntas finansieras med banklån samt årliga avgiftshöjningar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 780 000	585 000	810 231	-5 326 801	-1 346 980
Inbetalt under året	1 400 000	295 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 346 980	1 346 980
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-116 457	116 457	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			99 999	-99 999	
Årets resultat					-1 314 529
Vid årets slut	47 180 000	880 000	793 773	-6 657 323	-1 314 529

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 657 323
Årets resultat	-1 314 529
Totalt att disponera	-7 971 852

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-7 971 852**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 136 634	1 798 853
Övriga rörelseintäkter		109	-4
		<u>2 136 743</u>	<u>1 798 849</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-1 460 283	-1 298 951
Underhåll	4	-116 457	-11 198
Övriga externa kostnader	5	-60 434	-288 657
Personalkostnader	6	-63 157	-49 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 187 460	-1 173 623
		<u>-2 887 791</u>	<u>-2 821 687</u>
Rörelseresultat		-751 048	-1 022 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	295	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-563 776	-324 174
		<u>-563 481</u>	<u>-324 142</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 314 529	-1 346 980
Resultat före skatt		-1 314 529	-1 346 980
Årets resultat	10	<u>-1 314 529</u>	<u>-1 346 980</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	62 298 978	63 009 873
Pågående nyanläggningar och förskott	12	237 161	-
		<u>62 536 139</u>	<u>63 009 873</u>
Summa anläggningstillgångar		62 536 139	63 009 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		2 466 243	1 530 006
Övriga fordringar	13	976	61 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 550	35 573
		<u>2 573 769</u>	<u>1 627 213</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	45 653	38 440
Summa omsättningstillgångar		2 619 422	1 665 653
SUMMA TILLGÅNGAR		65 155 561	64 675 526

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser		47 180 000	45 780 000
Upplåtelseavgift		880 000	585 000
Yttre underhållsfond	16	793 773	810 231
		<u>48 853 773</u>	<u>47 175 231</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 657 323	-5 326 801
Årets resultat		<u>-1 314 529</u>	<u>-1 346 980</u>
		<u>-7 971 852</u>	<u>-6 673 781</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

	<u>40 881 921</u>	<u>40 501 450</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17,21	14 559 028	8 798 250
		<u>14 559 028</u>	<u>8 798 250</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18	8 798 250	14 768 028
Leverantörsskulder		271 377	180 063
Aktuell skatteskuld		127 428	122 098
Övriga skulder	19	5 882	4 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>511 675</u>	<u>301 026</u>
		<u>9 714 612</u>	<u>15 375 826</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>65 155 561</u>	<u>64 675 526</u>
--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-751 048	-1 022 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 187 461	1 173 624
	436 413	150 786
Erhållen ränta	295	32
Erlagd ränta	-563 776	-324 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-127 068	-173 356
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 082	218 961
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	308 326	125 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 176	171 404
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-713 725	-
Finansieringsverksamheten		
Insatser	1 400 000	-
Upplåtelser	295 000	-
Amortering av låneskulder	-209 000	-209 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	772 275	-209 000
Årets kassaflöde	943 451	-37 596
Likvida medel vid årets början	1 568 445	1 606 042
Likvida medel vid årets slut	2 511 896	1 568 446
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	45 653	38 440
Avräkning HSB Norr ek för	2 466 243	1 530 006
	2 511 896	1 568 446

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 20 -120 år och sker i snitt med 2,28 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget

kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 856 206	1 371 960
Hysesintäkter	186 594	327 195
Intäkter bredband	81 085	83 300
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 749	16 398
	2 136 634	1 798 853
<i>Avgår</i>		
	2 136 634	1 798 853

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme samt bredband. Medlemmarna tecknar själva avtal för el.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	142 082	135 898
Snöröjning och halkbekämpning	196 751	156 650
Reparationer	285 071	208 573
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	47 574	47 795
Uppvärmning	292 793	269 612
Vatten	135 557	134 884
Renhållning	45 820	37 364
Förvaltningskostnader	118 726	116 979
Försäkring	43 066	45 140
Fastighetsskatt/avgift	65 149	62 279
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 800	73 800
Kabel-TV	13 894	9 977
	1 460 283	1 298 951

Not 4 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	64 156	-
Utfört underhåll installationer	52 301	11 198
	116 457	11 198

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	17 470	4 031
Telefon och porto mm	200	800
Kundförluster	1	278 081
Risk- och bankkostnader	39 278	3 674
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	299	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	3 186	1 271
	60 434	288 657

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	49 500	37 500
Försäkring/medlemskap Fastigo	830	830
Övriga personalkostnader	-	92
Sociala kostnader	12 827	10 086
Utbildning	-	750
	63 157	49 258

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 187 460	1 173 623
	1 187 460	1 173 623

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	295	32
	295	32

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	563 072	323 486
Övriga finansiella kostnader	704	688
	563 776	324 174

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-1 314 529	-1 346 980
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	116 458	11 198
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 298 071	-1 435 782

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	51 605 167	51 605 167
- Årets anskaffningar	476 564	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	52 081 731	51 605 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-7 039 294	-5 865 670
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 187 460	-1 173 623
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 226 754	-7 039 293
Bokfört värde byggnader	43 854 977	44 565 874
Bokfört värde mark	18 444 000	18 444 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	62 298 977	63 009 874
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955,1958,1968)	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark:	14 114 000	14 114 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering	237 161	-
Redovisat värde vid årets slut	237 161	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	976	61 484
Påminnelseavgift HSB Norr	-	150
	976	61 634

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bidrag laddstolpar	73 750	-
Bredband	18 450	18 450
Fastighetsförsäkring	14 350	14 374
Kabel-tv	-	2 749
	106 550	35 573

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	45 653	38 440
	45 653	38 440

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	810 231	721 429
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-116 458	-11 198
Fondbehållning vid årets slut	793 773	810 231

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SEB, 42037877	20250628	4,74	14 559 028	14 559 028
SEB, 42037818	2024-03-28	1,23	8 798 250	9 007 250
Totala skulder på bokslutsdagen			23 357 278	23 566 278
Nästa års amortering			-209 000	-209 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-836 000	-836 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 312 278	22 521 278
Totala skulder på bokslutsdagen			23 357 278	23 566 278
Avgår kortfristig del			-8 798 250	-14 768 028
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 559 028	8 798 250

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	209 000	209 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 589 250	14 559 028
	8 798 250	14 768 028

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	5 882	4 611
	5 882	4 611

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Arvoden	49 500	37 500
Arbetsgivaravgifter styrelse	12 827	10 086
Räntor	4 435	1 788
Förutbetalda avgifter/hyror	172 689	163 900
Borevision	11 100	12 550
El	5 781	9 351
Fjärrvärme	41 296	38 662
Vatten	34 343	-
Renhållning	12 028	-
Snörenhållning	31 145	27 189
Övrigt	136 531	-
	511 675	301 026

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 854 000	30 854 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 854 000	30 854 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Tobias Åhlenius

Erika Eriksson

Catrine Lindström

Jonas Sundqvist

Mohammed Salem

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signering.

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavskrikan 678 i Umeå, org.nr. 769633-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS ÅHLENIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:44:51



JONAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:57:22



MOHAMMED SALEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:50:57



CATRINE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 00:21:49



ERIKA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:38:45



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 14:29:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 14:28:22



HSB – där möjligheterna bor