



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Umeå Lavskrikan 6	2016-12-16	1958
Umeå Lavskrikan 7	2016-12-16	1955
Umeå Lavskrikan 8	2016-12-16	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 183
1	lägenheter (hyresrätt)	18
35	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 76 objekt		2 201

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erika Eriksson	Suppleant	2024-09-27	2025-08-26
Jack Lord	Suppleant	2025-08-26	
Otto William Pettersson	Ledamot	2024-09-27	
Natalie Forsgren	Ledamot	2024-09-27	
Maria Wiberg	Ledamot	2025-08-26	
Jonas Sundqvist	Ledamot	2021-12-28	2025-08-26
Catrine Lindström	Ledamot	2017-08-30	
Tobias Åhlenius	Ordförande	2022-06-30	

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Catrine Lindström och Tobias Åhlenius.

Revisorer har varit: Anna Maria Christiansson och Oscar Rosdahl från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Clara Vändin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Åtgärd av bleck vid fönster och balkongdörrar
2024	Förbättring av grönytor med plantering av häckar
2023	Byte av värmeväxlare Jägarvägen
2023	Åtgärdat vattenskada i tvättstuga på Jägarvägen
2023	4 parkeringsplatser har utrustats med elbilsladdare
2022	Byte av termostat och ventiler på radiatorer på Tjärhovsgatan
2022	Åtgärd av vattenläcka på Orrvägen
2021	Påbörjat renovering av lusthus
2021	Åtgärdat läckande takkupa på Jägarvägen
2019	Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd
2018	Portkods-system på Tjärhovsgatan och Jägarvägen
2018	Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen
2017	Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsgatan och Orrvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Åtgärda ej godkända resultat från OVK
- Ny bro vid ytterdörr på Tjärhovsgatan 18

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	14	-57	-5	-74	155
Skuldsättning, kr/kvm	9 677	10 512	10 607	10 707	10 802
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 677	10 599	11 128	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	237	233	216	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	957	923	718	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 108	1 043	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 439	2 291	2 137	1 799	1 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 321	-1 943	-1 315	-1 347	-893
Soliditet, %	64	63	63	63	63

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Detta beror främst på att föreningen har höga räntekostnader och höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer inte att årets förlust kommer påverka framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med +5% 2026-01-01.

Räntekostnaderna förväntas även att minska under 2026, dels till följd av lägre ränta, dels till följd av extra amortering på lån som genomfördes under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 820 000	0	0	48 820 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 340 000	0	0	1 340 000
Underhållsfond, kr	281 847	0	-28 069	253 778
S:a bundet eget kapital, kr	50 441 847	0	-28 069	50 413 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 459 925	-1 943 412	28 069	-9 375 269
Årets resultat, kr	-1 943 412	1 943 412	-1 320 701	-1 320 701
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 403 337	0	-1 292 632	-10 695 970
S:a eget kapital, kr	41 038 510	0	-1 320 701	39 717 808

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 069 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 403 338
Årets resultat, kr	-1 320 701
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 069
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 695 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 695 970

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 438 775	2 290 970
Övriga rörelseintäkter		0	4 655
Summa Rörelseintäkter		2 438 775	2 295 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 579 394	-1 911 745
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 306	-84 266
Personalkostnader	Not 5	-77 701	-65 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 224 307	-1 206 184
Summa Rörelsekostnader		-2 954 708	-3 267 915
Rörelseresultat		-515 933	-972 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-804 962	-971 354
Summa Finansiella poster		-804 769	-971 122
Resultat efter finansiella poster		-1 320 701	-1 943 412
Resultat före skatt		-1 320 701	-1 943 412
Årets resultat		-1 320 701	-1 943 412

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	60 746 972	61 971 280
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 746 972	61 971 280
Summa Anläggningstillgångar		60 746 972	61 971 280

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 933	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	802 315	2 737 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	16 503	95 794
Summa Kortfristiga fordringar		825 751	2 833 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	32 207	31 092
Summa Kassa och bank		32 207	31 092
Summa Omsättningstillgångar		857 958	2 864 523
Summa Tillgångar		61 604 930	64 835 802

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 12	50 160 000	50 160 000
Fond för yttre underhåll		253 778	281 847
Summa Bundet eget kapital		50 413 778	50 441 847
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 375 269	-7 459 925
Årets resultat		-1 320 701	-1 943 412
Summa Ansamlad förlust		-10 695 970	-9 403 338
Summa Eget kapital		39 717 808	41 038 509
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 639 514	8 380 250
Summa Långfristiga skulder		5 639 514	8 380 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 659 764	14 768 028
Leverantörsskulder		65 217	158 620
Skatteskulder		137 514	131 979
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	3 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	385 113	354 606
Summa Kortfristiga skulder		16 247 608	15 417 043
Summa Skulder		21 887 122	23 797 293
Summa Eget kapital och skulder		61 604 930	64 835 802

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-515 933	-972 290
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 224 307	1 206 184
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 224 307	1 206 184
Erhållen ränta	193	232
Erlagd ränta	-807 104	-970 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-98 536	-736 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	73 370	10 334
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-59 029	-268 019
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 341	-257 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 195	-993 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-641 325
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-641 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 100 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 849 000	-209 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 849 000	1 891 000
Årets kassaflöde	-1 933 195	255 821
Likvida medel vid årets början	2 767 718	2 511 896
Likvida medel vid årets slut	834 522	2 767 718

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 122 752	2 008 923
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	79 560	81 600
	Hyror bostäder	52 920	45 978
	Hyror garage och parkeringsplatser	205 937	166 519
	Hyror informationsöverföring	2 040	0
	Hyror övrigt	3 708	3 000
	Övriga primära intäkter	6 155	7 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 473 072	2 313 077
	Hysesbortfall	-34 297	-22 107
	<i>Summa</i>	-34 297	-22 107
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 438 775	2 290 970

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-240 942	-221 231
	Snö och halk-bekämpning	-143 449	-190 583
	Reparationer	-185 915	-104 948
	Planerat underhåll	-128 069	-611 926
	Försäkringsskador	-98 103	0
	El	-40 559	-46 969
	Uppvärmning	-331 063	-312 709
	Vatten	-149 253	-153 460
	Sophämtning	-56 106	-54 366
	Fastighetsförsäkring	-49 031	-46 391
	Kabel-TV och bredband	-86 221	-102 331
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 684	-66 830
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 579 394	-1 911 745

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 539
	Administrationskostnader	-11 167	-2 079
	Extern revision	-24 195	-23 150
	Konsultkostnader	0	-36 500
	Medlemsavgifter	-1 037	0
	Föreningsverksamhet	-29 900	-2 093
	Övriga förvaltningskostnader	-7 006	-12 906
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 306	-84 266
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 800	-48 750
	Övriga arvoden	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-16 901	-13 971
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 701	-65 721
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 224 307	-1 206 184
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 224 307	-1 206 184
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-792 891	-968 184
	Övriga räntekostnader	-12 071	-3 170
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-804 962	-971 354

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 960 217	52 081 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 444 000	18 444 000
	Årets investeringar	0	878 486
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 404 217	71 404 217
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 432 938	-8 226 754
	Årets avskrivningar	-1 224 307	-1 206 184
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 657 245	-9 432 938
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 746 972	61 971 280
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 200 000	22 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 114 000	14 114 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 314 000	36 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 854 000	30 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 854 000	30 854 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	802 315	2 736 626
	Övriga fordringar	0	1 011
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	802 315	2 737 637
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 503	95 794
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	16 503	95 794

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto SEB	24 082	25 482
Bankkonto Swedbank	8 126	5 610
<i>Summa Kassa och bank</i>	32 207	31 092

Not 12 Medlemsinsatser 2025-12-31 2024-12-31*Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser	48 820 000	48 820 000
Upplåtelseavgifter	1 340 000	1 340 000
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	50 160 000	50 160 000

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,48%	2026-06-28	8 380 250	209 000
SEB	2,42%	2027-06-28	5 639 514	0
SEB	2,41%	2026-06-28	7 279 514	0
			21 299 278	209 000

Långfristig del	5 639 514
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 659 764
Kortfristig del	15 659 764
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	209 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	836 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	0	3 810
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	3 810

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	189 981	178 779
	Upplupna räntekostnader	3 353	5 495
	Övriga upplupna kostnader	191 779	170 332
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	385 113	354 606

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 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 Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2025 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578863357**

Tobias Åhlenius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 08:18:29



Maria Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:07:49



Otto William Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 11:08:30



Catrine Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 07:57:07



Natalie Forsgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 16:43:03



Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:34:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579160382**

Anna-Maria Christiansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:34:03



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, 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.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.