

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå

769633-5574

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Petra Romar Sundström (Ordförande)
Tobias Uppenberg
Eva Zakrisson

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

Pernilla Granström

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Hampus Eriksson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Umeå Lavskrikan 1 och består av 11 st bostadsrätter med total bostadsyta om 661,5 kvm. Den totala yta inkl allmänna utrymmen är 866 kvm. Föreningens fastighet eller tomträtt har inte del i en samfällighet.

Den är byggd 1955 och renoverades 2006 då lade man nytt tak, ny dränering/grundisolering, putsade/målade fasaden och satte in nya fönster, nya balkongräcken, nya dörrar till varje lägenhet. Man satte även in ny mekanisk till- och frånluftsventilation i varje lägenhet. Relining av samtliga avlopp 2016. Det har även byggts två vindslägenheter och tre källarlägenheter.

Av föreningens 11 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

(Information från Bosyns besiktningsprotokoll upprättat av Magnus Säfsten, 2017-02-10)

Ny bergvärmeanläggning 2019. Nytt torkskåp i tvättstugan 2018 och en ny tvättmaskin 2020. I november 2023 installerades nya laddstolpar med kombinerad motorvärmare och elbilsladdning.

Tomtareal uppgår till 1 173 kvm. Enligt beskrivning är bostadsytan totalt 661,5 kvm.

Taxeringsvärdet är 8 400 000 kr för byggnaden samt 3 406 000 kr för mark, dvs. totalt 11 806 000 kr. Taxeringsvärde för år 2024.

Bokfört värde är 18 881 564 kr för byggnader samt för marken.

Underhåll

Föreningen har köpt en underhållsplan för åren 2024 till 2081. Underhållsplanen är daterad 2023-07-21 och upprättades av Norrskenet.

Styrelsens förslag till medlemsstämman avseende avsättning för underhåll uppgår till 105 000 kr (ifjol 103 000 kr).

Lokaler

Av föreningens 11 medlemslägenheter finns

- Tre enrumslägenheter: 1 st 30,5 kvm, 1 st 37 kvm, 1 st 38 kvm
- Fyra tvårumslägenheter: 2 st 51 kvm, 2 st 63 kvm
- Fyra trerumslägenheter: Samtliga 82 kvm

Föreningen innehar ett hus, tvättstuga i källare, samt en bod på gården med trädgårdsförråd. Cyklar parkeras utanför bostaden.

På föreningens tomt finns 9 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 9 av dessa platser har motorvarmare. Vi tillhandahåller ingen laddningsplats för elbil till gäster eller gästparkering.

Källarutrymmen

Det finns förrådsutrymmen i källaren där varje lägenhet disponerar ett eller två forrad, beroende på storlek. Ett av förrådsutrymmet är även ett godkänt skyddsrum.

Tomt

Föreningen äger tomten och betalar således ingen avgift för någon tomträtt. På tomten finns fyra stycken äppelträd (paradisäpple). Aroniahäck längs med husfasaden på norra gaveln och en häck med bärhäggmispel (med ätliga bär) som löper från cykelparkeringen till förrådsboden. Ut mot gatan finns en hagtornshäck. Rabarber finns också planterat på tomten för alla att använda.

Förvaltning

Eva Zakrisson, kassör och medlem i föreningen, hanterar föreningens ekonomi. Cloud Redovisning & Administration AB bistår med ekonomihanteringen. Den löpande redovisningen sköts av Eva.

Trappstadning sköts av medlemmarna i huset enligt schema. Trädgård sköts av föreningens medlemmar, vid särskilda behov kan trädgårdstjänster köpas in. Vi hjälps åt i huset för att hålla våra kostnader nere och inte köpa in tjänster som vi kan göra själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser inträffade under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 september 2024. På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret -utöver föreningsstämman- hållit ett protokollfört sammanträde.

En lägenhet har överlåtits under året 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	682	650	634
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 636	8 725	8 819	8 914
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 636	8 725	8 819	8 914
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	114	183	232
Räntekänslighet (%)	11	14	14	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	159	161	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	92	93	93

Styrelsen vill ta tillfället i akt och kommentera de nyckeltalen.

Skuldsättning:

Hur pass skuldsatt är föreningen? Med skulder avses att föreningen har lån som den betalar räntor på. För att få fram ett värde som är jämförbart delas skulderna med den totala ytan i föreningen boytor och lokalytor (skuldsättning/kvm).

Riktvärden:

Låg = < 3 000 kr/kvm

Normal = 3 001 - 8 000 kr/kvm

Hög = 8 001 - 15 000 kr/kvm

Mycket hög = > 15 001 kr/kvm

Styrelsens kommentar: Enligt riktvärdet är ett värde över 8 000 kr/kvm att betrakta som högt. Att beakta är att föreningen bildades i slutet av 2016 och är såldes en ung förening. Skuldsättning i förhållande till hur nybliven föreningen är, och att det bara ligger strax över 8 000 kr/kvm, kan siffran betraktas som normal. Det finns inget skäl till oro.

Sparande:

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen boytor och lokalytor (sparande/kvm).

Riktvärden:

Högt = > 301 kr/kvm

Måttligt till högt = 201 - 300 kr/kvm

Lågt till måttligt = 121 - 200 kr/kvm

Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentar: Enligt riktvärdet är 150 kronor lågt till måttligt. Detta värde har sjunkit efter den höjning av avgifter som årsstämman beslutade genomföra för 2024. För att stärka föreningens ekonomi föreslår styrelsen en ytterligare höjning vid årsstämman 2025. Att beakta är dock att huset är i väldigt gott skick och har inga större investeringsbehov, förutom reparation av fasaden.

Räntekänslighet:

Hur påverkas föreningens ekonomi om räntorna plötsligt höjs? För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med en procentenhet. Om räntan går upp med en procentenhet, hur stor höjning av årsavgifterna motsvarar det?

En aspekt som inte ska vägas in är om föreningen har bundna eller rörliga räntor. Föreningen kan ha bundna räntor, men när bindningstiden går ut kan räntorna likväl höjas.

Riktvärden:

Låg = < 5 %

Normal = 5 - 9 %

Hög = 9 - 15 %

Väldigt hög = > 15 %

Styrelsens kommentar: Enligt riktvärden ovan är 11 % att betraktas som högt. Räntekänsligheten har en direkt påverkan av våra avgifter varför styrelsen tagit hjälp av redovisningsbyrån för att få bättre prognoser gällande räntor och dess påverkan på vår ekonomi. Styrelsen anser att vårt värde, 11% inte ska leda till ekonomisk oro, men att vi ska vara uppmärksamma och aktsamma med utgifter.

Energikostnad:

Har föreningen höga energikostnader? Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Styrelsens kommentar: I jämförelse med riktvärdet 200 kr/kvm ligger vi mycket bra till. En anledning är att vi 2019 investerade i bergvärme till fastigheten. Huset har enligt energideklarationen energiklass C.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust uppgående till 232 452 kr för året. I den redovisade förlusten ingår avskrivningskostnader uppg. till 331 860 kr. Avskrivningar ingår inte i föreningens långsiktiga finansplanering utan hänsyn tas till framtagna underhållsplan istället.

De nuvarande kraftigt ökade ränteniverna belastar föreningen med fördröjning på grund av bindningstider. Föreningens räntebelastning prognostiseras dock stiga under nästkommande år och styrelsen övervägar därför att föreslå en höjning av årsavgifterna vid föreningens årsstämma.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 516 800	217 584	60 072	-250 385	13 544 071
Avsättning till fond för yttre underhåll		103 000	-103 000		0
Överföring i ny räkning			-250 385	250 385	0
Årets resultat				-232 452	-232 452
Belopp vid årets utgång	13 516 800	320 584	-293 313	-232 452	13 311 619

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-293 313
årets förlust	-232 452
	-525 765
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-630 765
	-525 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	540 659	485 360
Övriga intäkter	3	22 212	2 625
		562 871	487 985
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-4 281	-17 157
Fastighetsavgift		-17 930	-17 479
Driftskostnader	4	-178 290	-166 143
Övriga kostnader	5	-47 876	-62 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 860	-325 669
		-580 237	-588 683
Rörelseresultat		-17 366	-100 698
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 153	-149 687
		-215 086	-149 687
Resultat efter finansiella poster		-232 452	-250 385
Resultat före skatt		-232 452	-250 385
Årets resultat		-232 452	-250 385

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	18 881 564	19 213 424
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		18 881 564	19 213 424

Summa anläggningstillgångar

18 881 564

19 213 424

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 648	7 509
Övriga fordringar		682	82 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 287	10 996
		38 617	101 065

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

219 772

131 937

258 389

233 002

SUMMA TILLGÅNGAR

19 139 953

19 446 426

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 516 800	13 516 800
Fond för yttre underhåll	9	320 584	217 584
		13 837 384	13 734 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-293 313	60 072
Årets resultat		-232 452	-250 385
		-525 765	-190 313
Summa eget kapital		13 311 619	13 544 071
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		5 649 965	5 712 809
Summa långfristiga skulder		5 649 965	5 712 809
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62 844	62 844
Förskott från kunder		50 619	42 250
Leverantörsskulder		32 634	40 263
Aktuella skatteskulder		17 930	34 188
Övriga skulder		849	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 493	10 001
Summa kortfristiga skulder		178 369	189 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 139 953	19 446 426

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-232 452	-250 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	331 860	325 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		99 408	75 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		-3 139	870
Förändring av kortfristiga fordringar		65 587	-86 238
Förändring av leverantörsskulder		-7 629	-37 817
Förändring av kortfristiga skulder		-3 548	4 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		150 679	-43 051
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-82 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-82 559
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-62 844	-62 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 844	-62 844
Årets kassaflöde		87 835	-188 454
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		131 937	320 391
Likvida medel vid årets slut		219 772	131 937

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Enstaka poster i räkenskaperna har uppdelats i fler kategorier respektive bytt beteckningen för att öka informationsvärdet till intressenter. Fjolårets poster justerades analogt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader per komponent	10 - 120 år
-------------------------	-------------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	503 782	451 483
Hyror garage och parkeringsplatser	36 877	33 877
	540 659	485 360

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Försäljning av el för laddning av fordon	20 779	0
Överlåtelseavgift	1 433	2 625
	22 212	2 625

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning och el	71 897	70 764
Taxebundna kostnader	61 601	52 031
Försäkringar	24 176	22 694
Fastighetsskötsel	12 380	19 168
Bredband	8 236	1 486
	178 290	166 143

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomi	25 000	19 852
Programvaror	8 448	7 590
Revision	4 750	4 594
Fastighetsrådgivning	0	26 115
Övrigt	9 678	4 084
	47 876	62 235

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 442 667	19 762 770
Inköp	0	82 559
Omklassificeringar	0	597 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 442 667	20 442 667
Ingående avskrivningar	-1 229 243	-830 826
Omklassificeringar	0	-72 748
Årets avskrivningar	-331 860	-325 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 561 103	-1 229 243
Utgående redovisat värde	18 881 564	19 213 424
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	3 406 000	3 406 000
	11 806 000	11 806 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	597 338
Omklassificeringar	0	-597 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-72 748
Omklassificeringar	0	72 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-293 313
årets förlust	-232 452
	-525 765

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-630 765
	-525 765

Not 9 Fond för yttre underhåll

2024-12-31

2023-12-31

Reservering enligt stämmobeslut	103 000	46 872
	103 000	46 872

Not 10 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 398 586	5 461 433
	5 398 586	5 461 433

Lån uppgående till 1 378 003 kr refinansieras vid 2025-09-28.
Lån uppgående till 1 932 403 kr refinansieras vid 2025-09-28.
Lån uppgående till 1 932 403 kr refinansieras vid 2025-09-28.
Lån uppgående till 470 000 kr refinansieras vid 2025-10-28.

Not 11 Räntor

2024-12-31

2023-12-31

Erhållen ränta	67	0
Erlagd ränta	211 660	149 687
	211 727	149 687

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024-12-31

2023-12-31

Avskrivningar	331 860	325 669
	331 860	325 669

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckning	7 831 000	7 831 000
	7 831 000	7 831 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Umeå

Petra Romar Sundström

Petra Romar Sundström
Ordförande

Eva Zakrisson

Eva Zakrisson

Tobias Uppenberg

Tobias Uppenberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Pernilla Granström

Pernilla Granström
Revisor