

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå

769633-5574

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Petra Romar Sundström	Ordförande	årsstämma 2026
Eva Zakrisson	Ledamot	årsstämma 2026
Tobias Jan Mikael Uppenberg	Ledamot	årsstämma 2026

Revisorer

Namn	Vald till
Pernilla Granström	årsstämma 2026

Valberedning

Namn	Vald till
XXX	årsstämma 2026

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/grundisoleringspustade/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 9 400 000 kr för byggnaden samt 3 406 000 kr för mark, dvs. totalt 12 806 000 kr. Taxeringsvärde för år 2025.

Bokfört värde är 18 534 574 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 107 000 kr (ifjol 105 000 kr).

Lokaler

Av föreningens 11 medlemslagenheter 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 motorvärmare. Vi tillhandahåller ingen laddningsplats för elbil till gäster eller gästparkering.

Källarutrymmen

Det finns förrådsutrymmen i källaren där varje lagenhet 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)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	872	762	682	650
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 541	8 636	8 725	8 819
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 541	8 636	8 725	8 819
Sparande per kvm (kr/kvm)	290	150	114	183
Räntekänslighet (%)	10	11	14	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	169	159	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	92	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 hög = 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 137 808 kr för året. I den redovisade förlusten ingår avskrivningskostnader uppgående till 329 907 kr. Avskrivningar ingår inte i föreningens långsiktiga finansplanering utan hänsyn tas till framtagna underhållsplan istället.

Avgiftsanpassningarna som genomfördes under sista tiden ledde till en märkbar förbättring av föreningens finansiella nyckeltal. Under 2025 redovisar föreningen ett positivt kassaflöde som överstiger årets disponerade avsättning till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 516 800	320 584	-293 313	-232 452	13 311 619
Avsättning till fond för yttre underhåll		105 000	-105 000		0
Överföring i ny räkning			-232 452	232 452	0
Årets resultat				-137 808	-137 808
Belopp vid årets utgång	13 516 800	425 584	-630 765	-137 808	13 173 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-630 765
årets förlust	-137 808
	-768 573
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	107 000
i ny räkning överföres	-875 573
	-768 573

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	614 107	540 659
Övriga intäkter	3	14 220	22 212
		628 327	562 871
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-2 813	-4 281
Fastighetsavgift		-18 964	-17 930
Driftskostnader	4	-159 743	-178 290
Övriga kostnader	5	-49 700	-47 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 907	-331 860
		-561 127	-580 237
Rörelseresultat		67 200	-17 366
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 166	-215 153
		-205 008	-215 086
Resultat efter finansiella poster		-137 808	-232 452
Resultat före skatt		-137 808	-232 452
Årets resultat		-137 808	-232 452

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 534 574	18 881 564
		18 534 574	18 881 564
Summa anläggningstillgångar		18 534 574	18 881 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 345	10 648
Övriga fordringar		543	682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 841	27 287
		23 729	38 617
<i>Kassa och bank</i>		411 059	219 772
Summa omsättningstillgångar		434 788	258 389
SUMMA TILLGÅNGAR		18 969 362	19 139 953

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 516 800	13 516 800
Fond för yttre underhåll	9	425 584	320 584
		13 942 384	13 837 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-630 765	-293 313
Årets resultat		-137 808	-232 452
		-768 573	-525 765
Summa eget kapital		13 173 811	13 311 619
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		5 587 121	5 649 965
Summa långfristiga skulder		5 587 121	5 649 965
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62 844	62 844
Förskott från kunder		53 154	50 619
Leverantörsskulder		37 164	32 634
Aktuella skatteskulder		36 894	17 930
Övriga skulder		1 940	849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 434	13 493
Summa kortfristiga skulder		208 430	178 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 969 362	19 139 953

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-137 808	-232 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	329 907	331 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		192 099	99 408
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		1 303	-3 139
Förändring av kortfristiga fordringar		30 668	65 587
Förändring av leverantörsskulder		4 530	-7 629
Förändring av kortfristiga skulder		25 531	-3 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten		254 131	150 679
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-62 844	-62 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 844	-62 844
Årets kassaflöde		191 287	87 835
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		219 772	131 937
Likvida medel vid årets slut		411 059	219 772

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.

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, uträngas 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 uträngingar 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	576 749	503 782
Hyror garage och parkeringsplatser	37 358	36 877
	614 107	540 659

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Försäljning av el för laddning av fordon	12 750	20 779
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
	14 220	22 212

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	60 415	61 601
Uppvärmning och el	56 664	71 897
Försäkringar	19 509	24 176
Fastighetsskötsel	17 412	12 380
Bredband	5 743	8 236
	159 743	178 290

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomi	33 404	25 000
Programvaror	10 434	8 448
Revision	2 000	4 750
Övrigt	3 862	9 678
	49 700	47 876

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 442 667	20 442 667
Omklassificeringar	-17 083	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 425 584	20 442 667
Ingående avskrivningar	-1 561 103	-1 229 243
Årets avskrivningar	-329 907	-331 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 891 010	-1 561 103
Utgående redovisat värde	18 534 574	18 881 564
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	3 406 000	3 406 000
	12 806 000	11 806 000

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-630 765
årets förlust	-137 808
	-768 573
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	107 000
i ny räkning överföres	-875 573
	-768 573

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	105 000	103 000
	105 000	103 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 335 745	5 398 586
	5 335 745	5 398 586

Lån uppgående till 1 357 055 kr refinansieras vid 2026-09-28.
Lån uppgående till 1 911 455 kr refinansieras vid 2026-09-28.
Lån uppgående till 1 911 455 kr refinansieras vid 2029-12-28.
Lån uppgående till 470 000 kr refinansieras vid 2026-10-28.

Not 11 Räntor

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	158	67
Erlagd ränta	-205 160	-211 660
	-205 002	-211 593

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	329 907	331 860
	329 907	331 860

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För föreningens 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.

Årsredovisningen beslutades

Umeå 30/3 2026



Petra Romar Sundström
Ordförande

Tobias Uppenberg
Tobias Uppenberg



Eva Zakrisson

Min revisionsberättelse har lämnats 31/3 2026



Pernilla Granström
Revisor