

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå

769633-5574

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt 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 har sitt säte i Umeå kommun.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Umeå Lavskrikan 1 och består av 11 st bostadsrätter med total yta 661,5 kvm. Den är byggd 1955 och renoverades 2006. Då lade man nytt plåttak, ny dränering/grundisolerings, 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.)

År 2019 installerades en ny bergvärmeanläggning.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 11 medlemslägenheter finns

- Tre enrumslägenheter: 1 st 30,5 m², 1 st 37 m², 1 st 38 m²
- Fyra tvårumslägenheter: 2 st 51 m², 2 st 63 m²
- Fyra trerumslägenheter: Samtliga 82 m²

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

På föreningens tomt finns 10 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 10 av dessa platser har motorvärmare. Vi tillhandahåller ingen laddningsplats för elbil eller gästparkering. Tomtareal uppgår till 1 173 m². Enligt beskrivning är bostadsytan totalt 661,5 m².

Taxeringsvärdet är 8 400 000 kr för byggnaden samt 3 406 000 kr för mark, dvs. totalt 11 806 000 kr. Taxeringsvärde för år 2022.

Bokfört värde är 18 931 944 kr för byggnader samt för marken.

Källarutrymmen

Det finns förrådsutrymmen i källaren där varje lägenhet disponerar ett eller två förråd, beroende på storlek.

Hobbylokal

Föreningen har en hobbylokal/snickarbod som kan bokas genom styrelsen.

Förvaltning och information

Förvaltning

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

Trappstädning sköts av medlemmarna i huset enligt schema. Övrig service sköts av styrelsen.

Information

Allmän information meddelas via mail av sekreteraren.

Föreningen har upprättat informationsblad som tilldelas medlemmar och boende vid behov.

Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna:

Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut:

- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - (ska finnas tillgänglig i tvättstugan).

- Skriftlig information som berör ägare och eller boende i huset skickas ut via mail. Ägare/boende har eget ansvar att styrelsen har rätt mailadress.

Medlemsinformation

Verksamhetsår 2022

En lägenhet har överlåtits under året.

Framtida underhall

Husets fasad har sprickor i putsen och ska åtgärdas.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 oktober. På stämman deltog 8 medlemmar.

2021-08-23 satt följande medlemmar i styrelsen

Lina Åström - Ordförande
Anna Vikman -Sekreterare
Eva Zakrisson - Kassör

2022-10-06 tillsvidare följande

Lina Åström - Ordförande
Anna Vikman -Sekreterare
Eva Zakrisson - Kassör

Revisor:

Daniel Frank (Economen i Umeå AB) för revision.

Valberedning:

Victor Franzén

Styrelsen har under verksamhetsåret -utöver föreningsstämman- hållit tre protokollförda sammanträden.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 462 | 450 | 448 | 448 |
| Resultat efter finansiella poster | -50 | -18 | -97 | -42 |
| Soliditet (%) | 69,7 | 69,6 | 69,5 | 71,1 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 13 516 800 | 109 525 | 236 336 | -17 733 | 13 844 928 |
| Disposition av föregående års resultat | | | -17 733 | 17 733 | 0 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 61 187 | -61 187 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -50 472 | -50 472 |
| Belopp vid årets utgång | 13 516 800 | 170 712 | 157 416 | -50 472 | 13 794 456 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående balanserade medel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 157 416 |
| årets förlust | -50 472 |
| | 106 944 |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 46 872 |
| i ny räkning överföres | 60 072 |
| | 106 944 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 461 672 | 450 120 |
| Summa rörelseintäkter | | 461 672 | 450 120 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -212 735 | -182 157 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -47 067 | -42 561 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -171 422 | -171 422 |
| Summa rörelsekostnader | | -431 224 | -396 140 |
| Rörelseresultat | | 30 448 | 53 980 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -80 920 | -71 713 |
| Summa finansiella poster | | -80 920 | -71 713 |
| Resultat efter finansiella poster | | -50 472 | -17 733 |
| Resultat före skatt | | -50 472 | -17 733 |
| Årets resultat | | -50 472 | -17 733 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 18 931 944 | 19 076 212 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 524 590 | 551 744 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 456 534 | 19 627 956 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 456 534 | 19 627 956 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 8 379 | 8 135 |
| Övriga fordringar | | 1 | 34 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 7 317 | 9 751 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15 697 | 17 920 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 320 391 | 250 382 |
| Kassa och bank | | 320 391 | 250 382 |
| Summa kassa och bank | | 336 088 | 268 302 |
| Summa omsättningstillgångar | | 19 792 622 | 19 896 258 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 13 516 800 | 13 516 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 170 712 | 109 525 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 687 512 | 13 626 325 |
| | | | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 157 416 | 236 336 |
| Årets resultat | | -50 472 | -17 733 |
| Summa fritt eget kapital | | 106 944 | 218 603 |
| Summa eget kapital | | 13 794 456 | 13 844 928 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | 6 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 3 352 302 | 3 394 198 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 352 302 | 3 394 198 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 2 486 195 | 2 507 143 |
| Förskott från kunder | | 38 831 | 41 192 |
| Leverantörsskulder | | 78 080 | 67 029 |
| Skatteskulder | | 32 758 | 31 768 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 10 000 | 10 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 645 864 | 2 657 132 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 792 622 | 19 896 258 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 7 | -50 472 | -17 733 |
| Justering för avskrivningar | | 171 422 | 171 422 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 120 950 | 153 689 |
| Förändring av rörelsekapitalet | | 11 903 | 29 834 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 132 853 | 183 523 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -62 844 | -62 844 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -62 844 | -62 844 |
| Årets kassaflöde | | 70 009 | 120 679 |
| Likvida medel vid årets början | | 250 382 | 129 703 |
| Likvida medel vid årets slut | | 320 391 | 250 382 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|------------|
| Byggnader | 100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 - 60 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning och el | 72 500 | 63 332 |
| Reparation och underhåll | 52 464 | 33 484 |
| Taxebundna kostnader | 48 379 | 51 820 |
| Försäkringar | 21 275 | 13 283 |
| Fastighetsskötsel | 18 117 | 20 238 |
| | 212 735 | 182 157 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------|---------------|---------------|
| Administration | 28 530 | 19 519 |
| Fastighetsavgift | 16 709 | 16 049 |
| Övriga kostnader | 1 828 | 6 993 |
| | 47 067 | 42 561 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 762 770 | 19 762 770 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 762 770 | 19 762 770 |
| Ingående avskrivningar | -686 558 | -542 290 |
| Årets avskrivningar | -144 268 | -144 268 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -830 826 | -686 558 |
| Utgående redovisat värde | 18 931 944 | 19 076 212 |
| Taxeringsvärden byggnader | 8 400 000 | 6 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 3 406 000 | 3 144 000 |
| | 11 806 000 | 9 344 000 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 597 338 | 597 338 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 597 338 | 597 338 |
| Ingående avskrivningar | -45 594 | -18 440 |
| Årets avskrivningar | -27 154 | -27 154 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -72 748 | -45 594 |
| Utgående redovisat värde | 524 590 | 551 744 |

Not 6 Långfristiga skulder

Inga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Förfallotider anges enligt kreditinstitutets förfalldag för omläggning av lånen.


Not 7 Räntor

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Erlagd ränta | 80 920 | 71 713 |
| | 80 920 | 71 713 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 831 000 | 7 831 000 |
| | 7 831 000 | 7 831 000 |

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


Umeå ^{22/5-23}

Lina Åström
Ordförande


Eva Zakrisson

Anna Vikman



Min revisionsberättelse har lämnats


Daniel Frank
Revisor
Economen i Umeå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1
Organisationsnummer 769633-5574

Jag Daniel Frank är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå. Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2022 och avger här följande revisionsberättelse.

Jag har granskat styrelsens förvaltning genom att följa upp protokoll och väsentliga beslut. Årets föreningsstämma är sent hållen. I övrigt hittar jag ingen grund för anmärkning.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning genom stickprov och rimlighetskontroller. Min uppfattning är att årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat per den 31 december 2022. Min revision ger ingen grund för anmärkning.

Jag rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 22/5 2023



Daniel Frank