

# Lärkstigen

## Bostadsrättsförening

Org.nr: 769636-5134

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Lärkstigen Bostadsrättsförening, organisationsnummer 769636-5134, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Umeå

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018-07-19

Ekonomisk plan registrerades år 2020-06-26

Föreningens stadgar registrerades år 2018-07-19

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Anders Gunnar Lindh
Ledamot	Rolf Torbjörn Sjöberg
Ledamot	Ida Marie Stenqvist
Ledamot	Sandra Maria Veronica Högländer
Suppleant	Anders Vilhelm Wallmark
Suppleant	Bo Patrik Harnerud

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisor

Auktoriserad revisor	Frida Lundgren KPMG AB
----------------------	---------------------------

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Hans Karlsson

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sävar 3:65

Föreningen äger fastigheten Sävar 3:65 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020. Fastighetens adress är Lärkstigen 8, 918 31 Sävar.

Lägenhetsfördelning Standard Antal 1 rum och kök 3 2 rum och kök 6 3 rum och kök 9 4 rum och kök 4 Dessutom tillkommer Användning Antal Kommentar Antal p-platser 24 9 carport, 13 öppna platser, 2 besöksplatser Total tomtarea 2 205 m<sup>2</sup> Total bostadsarea 1 503 m<sup>2</sup> Föreningen är momsregistrerad för försäljning av el enligt individuell mätning och debitering (undermätare i varje lägenhet).

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning för Umeå Sävar GA:25 som avser väg. Detta innebär att föreningen kommer att ha del av kostnader för drift och underhåll av väg. Föreningen är också delägare i 2 samfälligheter som båda förvaltas av Sävar bys samfällighetsförening: Umeå Sävar S:32 (0,075%), urfjällskog och Umeå Sävar S:34 (0,075%), lertag.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som är aktuell och ändamålsenligt utformad, senast uppdaterad 2022-12-06.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 0 tkr. Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår styrelse försäkring och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 503

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	3
2 rok	6
3 rok	9
4 rok	4
<b>Summa</b>	<b>22</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>22</b>

## Garage och P-platser

---

Antal platser

24

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under året valde vi att ingå i ett nytt avtal med Umeå energi och bredband 2 för internet till fastigheten, ett avtal som gör att vi har samma hastighet och kostnad i alla lägenheter. Vi ansökte också om ett bidrag för elbils laddstationer hos naturvårdsverket. Vi tog under året bort portkoden och valde istället att använda oss av taggar för att komma in till fastigheten, detta då många obehöriga vistades i huset.

## Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

0

bostadsrätter har överlåtits.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

**37** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Upplysning om förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder. Föreningen har höjt sina avgifter från 2024-01-01 med 18%.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	1 359	1 170	1 148	287
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 29	- 147	- 87	- 29
<b>Föreningen %</b>				
Soliditet <sup>1</sup> , %	63	63	63	63
Räntekänslighet	17	20		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	84		
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	805	675		
Skuldsättning / kvm totalyta	13 518	13 658	13 797	13 797
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 518	13 658	13 797	13 797
Energikostnad / kvm	192	180		
Sparande / kvm	274	195		
<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Nettoomsättning (tkr):** Rörelsens huvudintäkter.

**Resultat efter finansiella poster (tkr):** Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

**Soliditet (%):** Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 230 000	1 773 127	243 938	- 360 506	- 147 080	35 739 479
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			150 000	-150 000		0
Balanseras i ny räkning				- 147 080	147 080	0
Årets resultat					- 29 160	- 29 160
Belopp vid årets utgång	34 230 000	1 773 127	393 938	- 657 586	- 29 160	35 710 319

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 657 586
Årets resultat	- 29 160
<b>Totalt</b>	<b>- 686 746</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 836 746
<b>Totalt</b>	<b>- 686 746</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 359 198	1 169 966
Övriga rörelseintäkter		30 529	31 216
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 389 727</b>	<b>1 201 182</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-475 938	-459 632
Administration och förvaltning	4	-160 668	-168 518
Personalkostnader	5	-36 357	-37 762
Avskrivningar		-440 613	-440 613
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 113 576</b>	<b>-1 106 525</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>276 151</b>	<b>94 657</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	2 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 320	-244 402
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-305 311</b>	<b>-241 737</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 160</b>	<b>-147 080</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-29 160</b>	<b>-147 080</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 160</b>	<b>-147 080</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	55 571 134	56 011 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 571 134</b>	<b>56 011 747</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 571 134</b>	<b>56 011 747</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		288 474	845
Övriga fordringar		702 721	405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	42 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>991 195</b>	<b>43 732</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	453 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>453 201</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>991 195</b>	<b>496 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 562 329</b>	<b>56 508 680</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		36 003 127	36 003 127
Fond för yttre underhåll		393 938	243 938
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 397 065</b>	<b>36 247 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-657 586	-360 506
Årets resultat		-29 160	-147 080
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-686 746</b>	<b>-507 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 710 319</b>	<b>35 739 479</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	13 317 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>13 317 500</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>7 000 000</b>	<b>13 317 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 317 500	7 210 000
Leverantörsskulder		105 353	52 442
Övriga skulder		-1 033	-1 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 190	190 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 852 010</b>	<b>7 451 701</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>13 852 010</b>	<b>7 451 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 562 329</b>	<b>56 508 680</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		276 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		440 613
<b>Summa</b>		<b>716 764</b>
Erhållen ränta		9
Erlagd ränta		-305 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>411 453</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-247 261
Ökning av rörelseskulder		292 809
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>457 001</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning av låneskuld		-210 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-210 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>247 001</b>
Likvida medel vid årets början		453 201
Likvida medel vid årets slut		700 203

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

### Not 2. Nettoomsättning

#### Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
1 153 799	961 488

#### Hysesintäkter

Garage och p-platser

148 815	155 505
---------	---------

#### Övriga intäkter

Debiterade elkostnader

56 584	52 972
--------	--------

**Totalt nettoomsättning**

<b>1 359 198</b>	<b>1 169 965</b>
------------------	------------------

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	101 563	88 181
Uppvärmning	108 353	107 276
Vatten och avlopp	78 370	74 546
Sophämtning	36 310	28 466
	<b>324 596</b>	<b>298 469</b>

#### Funktionell anläggningsservice

Hiss	1 161	0
------	-------	---

#### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	21 637	30 026
Trädgårdsskötsel	9 428	0
Snöröjning/sandning	38 351	44 052
	<b>69 416</b>	<b>74 078</b>

#### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	27 351	28 644
-------------------	--------	--------

#### Övriga driftkostnader

Försäkring	30 780	16 783
Samfällighetskostnader	0	35 111
Förbrukningsinventarier	0	2 453
	<b>30 780</b>	<b>54 347</b>

#### Reparationer

Reparationer	22 634	4 093
--------------	--------	-------

#### Totalt operativ drift och underhåll

**475 938**      **459 632**

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	94 704	122 108
Extra ekonomisk förvaltning	525	3 140
	<b>95 229</b>	<b>125 247</b>

#### Revision

Revisionsarvode	27 500	16 250
-----------------	--------	--------

#### Kommunikation

Tele- och datakommunikation	3 750	0
-----------------------------	-------	---

#### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 454	2 625
Konsultarvode	0	8 519
Bankkostnader	2 258	2 700
Övriga kostnader	22 477	13 177
	<b>34 189</b>	<b>27 021</b>

#### Totalt administration och förvaltning

**160 668**      **168 518**

## Not 5. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

29 600

29 000

### Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

0

800

Sociala kostnader

6 757

7 962

**6 757**

**8 762**

**Totalt personalkostnader**

**36 357**

**37 762**

## Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

44 061 317

44 061 317

Anskaffningsvärde mark

12 941 810

12 941 810

**Utgående anskaffningsvärden**

**57 003 127**

**57 003 127**

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 991 379

- 550 766

Årets avskrivningar

- 440 613

- 440 613

**Utgående avskrivningar**

**-1 431 992**

**-991 379**

**Utgående redovisat värde**

**55 571 135**

**56 011 748**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

18 000 000

18 000 000

Taxeringsvärde mark

1 784 000

1 784 000

**19 784 000**

**19 784 000**

## Not 7. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

21 000 000

21 000 000

**Summa:**

**21 000 000**

**21 000 000**

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 525	24-09-28	0,77 %	6 317 500	6 527 500
SEB 533	24-09-28	4,57 %	7 000 000	0
SEB 541	25-09-28	1,47 %	7 000 000	7 000 000
SEB	23-09-28	1,29 %	0	7 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>20 317 500</b>	<b>20 527 500</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 317 500	-7 000 000
			<b>7 000 000</b>	<b>13 527 500</b>

## Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ansökan om bidraget för elbils laddstationer har godkänts och en beställning för att få dessa uppsatta och installerade vid p-platser kommer ske.

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Anders Gunnar Lindh  
Ordförande

---

Rolf Torbjörn Sjöberg  
Ledamot

---

Ida Marie Stenqvist  
Ledamot

---

Sandra Maria Veronica Högländer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 14:56

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 17.05.2024 08:48

DOCUMENT ID:

BkgVC6\_NXA

ENVELOPE ID:

ryNCTdVXC-BkgVC6\_NXA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Lärkstigen Bostadsrättsförening.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sandra Maria Veronica Höglander Sandrahoglander_@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 08:52 17.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/05) IP: 31.208.2.187
Anders Gunnar Lindh lindhanders50@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:03 17.05.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/09) IP: 46.162.110.136
IDA STENQVIST idastenqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	17.05.2024 12:03 17.05.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/14) IP: 217.213.154.124
TORBJÖRN SJÖBERG torbjornsjoberg43@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 12:09 17.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/23) IP: 78.77.217.29
FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	17.05.2024 14:56 17.05.2024 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 40.94.105.56

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed