

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå

769633-5574

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bostadsrätter med total bostadsyta om 661,5 kvm. Den totala yta inkl allmänna utrymmen är 866 kvm.

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 upplats samtliga med bostadsrätt.
(Information från Bosyns besiktningsprotokoll upprättat av Magnus Säfsten, 2017-02-10)

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

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 tretrumslägenheter: Samtliga 82 m²

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

På föreningens tomt finns 9 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 9 av dessa platser har motorvärmare.

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 19 213 424 kr för byggnader samt för marken.

Källarutrymmen

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

Framtida 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 103 000 kr (ifjol 61 187 kr).

Förvaltning och information

Eva Zackrisson, 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

Bostadsrättsföreningen har under året ändrat principerna för avskrivning och övergått till komponentavskrivning. Ändringen har skett från 2023-01-01 och ingen justering har skett av tidigare års siffror.

Föreningen har anskaffat en underhållsplan under året. Som följd anpassades förslag till avsättning för underhåll. Beräknade nyttjandeperioder vid övergången till komponentavskrivning harmoniserades med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Verksamhetsår 2023

En lägenhet har överlåtits under året.

Framtida underhall
Se underhållsplan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj. På stämman deltog 10 medlemmar.

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 sex protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	488	462	450	448
Resultat efter finansiella poster	-250	-50	-18	-97
Soliditet (%)	69,6	69,7	69,6	69,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	682	650	634	626
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 725	8 819	8 914	9 009
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 725	8 819	8 914	9 009
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	183	232	91
Räntekänslighet (%)	12,8	13,6	14,1	14,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	159	161	152	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	93,2	93,3	92,4

Styrelsen vill ta tillfället i akt och kommentera de nya 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 ny eller "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 114 kronor mycket lågt. Nivån återspeglar föreningens ökade

räntekostnader. Under räkenskapsåret bestämde stämman en avgiftshöjning med 15% som syns i sin helhet först under räkenskapsåret 2024. För att stärka föreningens ekonomi föreslår styrelsen en ytterligare höjning vid årsstämman 2024, se mer under "Uppllysning vid förlust". Att bekata här 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 riktvärdet ovan är 12,8 % att betraktas som hög. Räntekänsligheten för föreningen föredrogs på föregående föreningsstämma 2023 för alla närvarande föreningsmedlemmar. Detta för att alla skulle vara införstådda med att vi hade ett behov av att höja avgifterna. Räntekostnaden för 2021 var 71 713 kronor, 2022 var den 80 920 kronor. Inför 2023 och 2024 gick bindningstiden ut för flera lån. Några av dessa lån var bundna på 1,07% och vi visade exempel på om lånen skulle uppgå till 5%, då kunde räntekostnaden öka till drygt 220 000 kronor.

I samråd med redovisningsbyrån tog styrelsen beslut om att höjningar skulle ske succesivt med cirka 6 månaders mellanrum, för att följa den ekonomiska utvecklingen i samhället men även för föreningens individuella behov. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har inte som mål att vara en vinstdrivande verksamhet. Styrelsen har höjt avgiften vid två tillfällen hittills.

Slutligen anser styrelsen att vårt värde, 12,8% inte ska leda till ekonomisk oro, men att vi ska vara uppmärksamma och vara aktsamma med utgifter. Styrelsens mål är att göra så låga avgiftshöjningar som möjligt. Det finns inget egenvärde att höja avgiften för att "passa in" i riktvärdet normal eller låg.

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: Enligt 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust uppgående till 250 385 kr för året. I den redovisade förlusten ingår avskrivningskostnader uppg. till 325 669 kr. Avskrivningar ingår inte i föreningens långsiktiga finansplanering utan hänsyn tas till framtiden underhållsplan istället.

De nuvarande kraftigt ökade räntenivåerna 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	170 712	157 416	-50 472	13 794 456
Disposition av föregående års resultat			-50 472	50 472	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		46 872	-46 872		0
Årets resultat				-250 385	-250 385
Belopp vid årets utgång	13 516 800	217 584	60 072	-250 385	13 544 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	60 072
årets förlust	-250 385
	-190 313

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	103 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-293 313
	-190 313

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	487 984	461 672
Summa rörelseintäkter		487 984	461 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-181 814	-212 735
Övriga externa kostnader	4	-81 199	-47 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 669	* -171 422
Summa rörelsekostnader		-588 682	-431 224
Rörelseresultat		-100 698	30 448
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 687	-80 920
Summa finansiella poster		-149 687	-80 920
Resultat efter finansiella poster		-250 385	-50 472
Resultat före skatt		-250 385	-50 472
Årets resultat		-250 385	-50 472

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

19 213 424

18 931 944

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

524 590

Summa materiella anläggningstillgångar

19 213 424

19 456 534

Summa anläggningstillgångar

19 213 424

19 456 534

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 509

8 379

Övriga fordringar

82 560

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 996

7 317

Summa kortfristiga fordringar

101 065

15 697

Kassa och bank

Kassa och bank

131 937

320 391

Summa kassa och bank

131 937

320 391

Summa omsättningstillgångar

233 002

336 088

SUMMA TILLGÅNGAR

19 446 426

19 792 622

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 516 800	13 516 800
Fond för yttre underhåll	217 584	170 712
Summa bundet eget kapital	13 734 384	13 687 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	60 072	157 416
Årets resultat	-250 385	-50 472
Summa fritt eget kapital	-190 313	106 944
Summa eget kapital	13 544 071	13 794 456

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut		*
	5 712 809	5 775 653
Summa långfristiga skulder	5 712 809	5 775 653

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	62 844	62 844
Förskott från kunder	42 250	38 831
Leverantörsskulder	40 263	78 080
Skatteskulder	34 188	32 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 001	10 000
Summa kortfristiga skulder	189 546	222 513

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 446 426 19 792 622

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			*
Resultat efter finansiella poster	8	-250 385	-50 472
Justering för avskrivningar		325 669	171 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		75 284	120 950
Förändring av rörelsekapitalet		-118 335	11 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-43 051	132 853
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-82 559	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-82 559	0
Finansieringsverksamheten			*
Amortering av lån		-62 844	-62 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 844	-62 844
Årets kassaflöde		-188 454	70 009
Likvida medel vid årets början		320 391	250 382
Likvida medel vid årets slut		131 937	320 391

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.

Under året har man ändrat principerna för avskrivningar och påbörjat komponentavskrivning av fastigheten. Ändringen är från ingången av aktuellt räkenskapsår och påverkar ej siffror bakåt i tiden. I samma veva har en omklassificering av tidigare separat under kategorien "Inventarier, verktyg och installationer" redovisade tillgångar skett. Dessa tillgångar har omklassificerats som del av kategorin "Byggnader och mark".

Även en ändring i klassifikation av långfristiga vs. kortfristiga bankkulder har skett. I fjol redovisades som kortfristig del dessa lån som hade en refinansieringsförfallodag inom 12 månader. Styrelsen bedömer att tydligheten ökas genom att klassificera det faktiska amorteringsbeloppet som kommer betalas inom 12 månader som kortfristig. För att bibehålla informationskvalitén har information om refinansieringsdag infogats i not till långfristiga skulder. Fjölårets uppdelning i balansräkningen anpassades för att säkerställa jämförbarhet.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader per komponent 10 - 120 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.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	451 483	430 490
Hyror garage och parkeringsplatser	33 876	31 183
Överlåtelseavgift	2 625	0
	487 984	461 673

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning och el	70 764	72 500
Reparation och underhåll	17 157	52 464
Taxebundna kostnader	52 031	48 379
Försäkringar	22 694	21 275
Fastighetsskötsel	19 168	18 117
	181 814	212 735

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration	35 815	28 530
Fastighetsavgift	17 479	16 709
Övriga kostnader	27 905	1 828
	81 199	47 067

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 762 770	19 762 770
Inköp	82 559	0
Omklassificeringar	597 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 442 667	19 762 770
Ingående avskrivningar	-830 826	-686 558
Omklassificeringar	-72 748	
Årets avskrivningar	-325 669	-144 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 229 243	-830 826
Utgående redovisat värde	19 213 424	18 931 944
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	3 406 000	3 406 000
	11 806 000	11 806 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	597 338	597 338
Omklassificeringar	-597 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	597 338
Ingående avskrivningar	-72 748	-45 594
Omklassificeringar	72 748	
Årets avskrivningar	0	-27 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-72 748
Utgående redovisat värde	0	524 590

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 461 433	5 524 277
	5 461 433	5 524 277

Lån uppgående till 1 398 951 kr refinansieras vid 2024-09-28.

Lån uppgående till 1 953 351 kr refinansieras vid 2024-06-28.

Lån uppgående till 1 953 351 kr refinansieras vid 2024-09-28.

Lån uppgående till 470 000 kr refinansieras vid 2024-10-28.

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 1 i Umeå
Org.nr 769633-5574

14 (15)

Not 8 Räntor

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	149 687	80 920
	149 687	80 920

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 831 000	7 831 000
	7 831 000	7 831 000

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

Umeå

13/9-24


Lina Åström
Ordförande



Eva Zakrisson

Anna Vikman



Min revisionsberättelse har lämnats

13/9-24


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 2023 och avger här följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning genom stickprov och rimlighetskontroller. Min uppfattning är att årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande och gedigen bild av föreningens finansiella ställning och resultat per den 31 december 2023. Min revision ger ingen grund för anmärkning.

Jag har granskat styrelsens förvaltning genom uppföljning av väsentliga beslut samt deltagande i möte med genomgång av underhållsplan och framtida likviditetsbehov. Årsredovisningen är sent upprättad. I övrigt hittar jag 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 13/9 2024



Daniel Frank