



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lavskrikan 678 i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Umeå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lavskrikan 6	2016-12-16	1958
Lavskrikan 7	2016-12-16	1955
Lavskrikan 8	2016-12-16	1954

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 184
1	lägenheter (hyresrätt)	18
35	p-platser	0

Totalt 76 objekt

2 202

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tobias Åhlenius	Ordförande	2022-06-30
Catrine Lindström	Ledamot	2017-08-30
Jonas Sundqvist	Ledamot	2021-12-28
Natalie Forsgren	Ledamot	2024-06-17
William Pettersson	Ledamot	2024-06-17
Erika Eriksson	Suppleant	2024-06-17



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tobias Åhlenius, Catrine Lindström, Jonas Sundqvist, Natalie Forsgren, William Pettersson samt Erika Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Catrine Lindström och Tobias Åhlenius.

Revisorer har varit: Anna Maria Christiansson och Oscar Rosdahl som suppleant från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Ohlsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motioner:

1. Avsluta avtal med HSB Norr gällande teknisk förvaltning - bifall
2. Ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna av en fusion med närliggande brf:er för att stärka föreningens ekonomiska situation - bifall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%,

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har en hyresrätt på Orrvägen upplåtits som en bostadsrätt. Den kvarvarande hyresrätten på Jägarvägen har renoverats med nya ytskikt, vitvaror samt utrustat badrummet med dusch.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024. Då konstaterades:

- OVK för samtliga fastigheter med ej godkänt resultat i flertalet av lägenheterna

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Åtgärd av bleck vid fönster och balkongdörrar
2024	Förbättring av grönytor med plantering av häckar
2023	Byte av värmepump Jägarvägen
2023	Åtgärdat vattenskada i tvättstuga på Jägarvägen
2023	4 parkeringsplatser har utrustats med elbilsaddare
2022	Byte av termostat och ventiler på radiatorer på Tjärhovsgatan
2022	Åtgärd av vattenläcka på Orrvägen
2021	Påbörjat renovering av lusthus
2021	Åtgärdat läckande takkupa på Jägarvägen
2019	Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd
2018	Portkods-system på Tjärhovsgatan och Jägarvägen
2018	Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen
2017	Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsgatan och Orrvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Åtgärda ej godkända resultat från OVK
- Ny bro vid ytterdörr på Tjärhovsgatan 18

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-57	-5	-74	155	168
Skuldsättning, kr/kvm	10 512	10 607	10 707	10 802	10 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 599	11 128	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	216	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	957	923	718	711	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 291	2 137	1 799	1 789	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 943	-1 315	-1 347	-893	-845
Soliditet, %	63	63	63	63	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på ökade rörelse- och räntekostnader jämfört med föregående år samt bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar. Föreningen har även under året utfört underhållsåtgärder som bidragit till det negativa resultatet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 255 821 kr. Det har under året upplåtits en bostadsrätt som bidragit till föreningens positiva kassaflöde. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -57 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	47 180 000	0	1 640 000	48 820 000
Upplåtelseavgifter, kr	880 000	0	460 000	1 340 000
Underhållsfond, kr	793 773	0	-511 926	281 847
S:a bundet eget kapital, kr	48 853 773	0	1 588 074	50 441 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 657 323	-1 314 529	511 926	-7 459 925
Årets resultat, kr	-1 314 529	1 314 529	-1 943 412	-1 943 412
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 971 852	0	-1 431 486	-9 403 337
S:a eget kapital, kr	40 881 921	0	156 588	41 038 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 611 926 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 971 852
Årets resultat, kr	-1 943 412
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	611 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 403 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 403 338
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 290 970	2 136 629
Övriga rörelseintäkter		4 655	114
Summa Rörelseintäkter		2 295 625	2 136 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 911 745	-1 553 147
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 266	-84 027
Personalkostnader	Not 5	-65 721	-63 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 206 184	-1 187 460
Summa Rörelsekostnader		-3 267 915	-2 887 791
Rörelseresultat		-972 290	-751 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-971 354	-563 776
Summa Finansiella poster		-971 122	-563 481
Resultat efter finansiella poster		-1 943 412	-1 314 529
Resultat före skatt		-1 943 412	-1 314 529
Årets resultat		-1 943 412	-1 314 529

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	61 971 280	62 298 977
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	237 161
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 971 280	62 536 138
Summa Anläggningstillgångar		61 971 280	62 536 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 737 637	2 467 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 794	106 550
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 833 431	2 573 769

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	31 092	45 653
<i>Summa Kassa och bank</i>		31 092	45 653

Summa Omsättningstillgångar**2 864 523** **2 619 423****Summa Tillgångar****64 835 802** **65 155 561**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	50 160 000	48 060 000
Fond för yttre underhåll		281 847	793 773
Summa Bundet eget kapital		50 441 847	48 853 773

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-7 459 925	-6 657 323
Årets resultat		-1 943 412	-1 314 529
Summa Ansamlad förlust		-9 403 338	-7 971 852

Summa Eget kapital

41 038 509 **40 881 921**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 380 250	14 559 028
Summa Långfristiga skulder		8 380 250	14 559 028

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 768 028	8 798 250
Leverantörsskulder		158 620	271 376
Skatteskulder		131 979	127 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 810	5 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	354 606	511 675
Summa Kortfristiga skulder		15 417 043	9 714 611

Summa Skulder

23 797 293 **24 273 639**

Summa Eget kapital och skulder

64 835 802 **65 155 561**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-972 290	-751 048
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 206 184	1 187 460
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 206 184	1 187 460
Erhållen ränta	232	295
Erlagd ränta	-970 294	-561 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-736 169	-124 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 334	-10 082
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-268 019	305 679
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-257 685	295 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-993 854	171 176
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-641 325	-713 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-641 325	-713 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 640 000	1 400 000
Upplåtelser	460 000	295 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-209 000	-209 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 891 000	1 486 000
Årets kassaflöde	255 821	943 451
Likvida medel vid årets början	2 511 896	1 568 446
Likvida medel vid årets slut	2 767 718	2 511 896

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 008 923	1 856 206
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 600	81 085
	Hyror bostäder	45 978	58 302
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 519	162 972
	Hyror övrigt	3 000	3 000
	Övriga primära intäkter	7 057	12 744
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 313 077	2 174 309
	Hysesbortfall	-22 107	-37 680
	<i>Summa</i>	-22 107	-37 680
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 290 970	2 136 629

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och bredband. Medlemmarna tecknar själva avtal för el.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-126 829	-140 739
	Snö och halk-bekämpning	-190 583	-196 751
	Reparationer	-104 948	-190 672
	Planerat underhåll	-611 926	-116 457
	Försäkringsskador	0	-94 400
	El	-46 969	-47 574
	Uppvärmning	-312 709	-292 793
	Vatten	-153 460	-135 557
	Sophämtning	-54 366	-45 820
	Fastighetsförsäkring	-46 391	-43 066
	Kabel-TV och bredband	-102 331	-87 694
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 830	-65 149
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 402	-96 476
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 911 745	-1 553 147

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 539	-11 133
	Administrationskostnader	-2 079	-1 047
	Extern revision	-23 150	-12 800
	Konsultkostnader	-36 500	-35 000
	Föreningsverksamhet	-2 093	-11 066
	Övriga förvaltningskostnader	-12 906	-12 981
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 266	-84 027
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvode	-51 750	-49 500
	Sociala avgifter	-13 971	-12 827
	Övriga personalkostnader	0	-830
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 721	-63 157
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 206 184	-1 187 460
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 206 184	-1 187 460
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-968 184	-563 072
	Övriga räntekostnader	-3 170	-704
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-971 354	-563 776

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 081 731	51 605 167
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 444 000	18 444 000
	Årets investeringar - renovering hyresrätt	268 071	0
	Årets investeringar - fönsterbleck	610 416	476 564
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	71 404 218	70 525 731
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 226 754	-7 039 294
	Årets avskrivningar	-1 206 184	-1 187 460
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 432 938	-8 226 754
	Utgående redovisat värde	61 971 280	62 298 977
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 114 000	14 114 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	36 514 000	36 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 854 000	30 854 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 854 000	30 854 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	237 161	0
	Årets investeringar	0	237 161
	Omklassificering	-237 161	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	237 161
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 736 626	2 466 243
	Övriga fordringar	1 011	976
	Summa Övriga fordringar	2 737 637	2 467 219
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	16 025	14 350
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 769	92 200
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 794	106 550

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto Swedbank	25 482	26 682		
	Bankkonto SEB	5 610	18 972		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	31 092	45 653		
Not 13	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	48 820 000	47 180 000		
	Upplåtelseavgifter	1 340 000	880 000		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	50 160 000	48 060 000		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>		<i>Nästa års amortering</i>		
	SEB	3,48%	2026-06-28	8 589 250	209 000
	SEB	4,74%	2025-06-28	14 559 028	0
				23 148 278	209 000
	Långfristig del			8 380 250	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			209 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			14 559 028	
	Kortfristig del			14 768 028	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			209 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			836 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,27%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder	3 810	5 882		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 810	5 882		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	178 779	172 689		
	Upplupna räntekostnader	5 495	4 435		
	Övriga upplupna kostnader	170 332	334 551		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	354 606	511 675		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavskrikan 678 i Umeå, org.nr. 769633-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS ÅHLENIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:00:02



JONAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:43:38



OTTO WILLIAM PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:11:01



CATRINE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:15:33



NATALIE FORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:34:37



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:21:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:21:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.