



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lavskrikan 678 i Umeå
769633-5590

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå, 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1955, 1958 och 1968 på fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jägarvägen 5, Tjärhovsgatan 18 och Orrvägen 8. Säte är Umeå kommun. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår EJ bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	38	1 910
Lägenheter (hyresrätt)	3	291
	<u>41</u>	<u>2 201</u>
Parkeringsplatser	37	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsg. och Orrv.	2019 Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd
2018 Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen	2021 Åtgärdat läckande takkupa på Jägarvägen
2018 Postkodsystem på Tjärhovsgatan och Jägarvägen	2021 Påbörjat renovering av lusthus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Åtgärd av vattenläcka på Orrvägen
- Byte av termostater och ventiler på radiatorer på Tjärhovsgatan

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i april 2022, då konstaterades:

- Fasader på samtliga hus är i dåligt skick.
- Fönsterbleck på samtliga hus är felmonterade.
- Inspektion om behov av relining av rör i bottenplatta bör genomföras..
- Undersidan av balkongerna är målade med plastfärg som kan ha orsakat fuktbelastning på balkongplatta. Inspektion bör genomföras.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan och de närmaste åren planerar styrelsen:

- Åtgärder fasader och balkonger på samtliga hus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 718 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslöt att höja årsavgifterna med 32,6 % från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 100 000 kr överensstämmer med ekonomiska planen.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Tobias Åhlenius	ordförande
Erika Eriksson	ledamot, sekreterare
Catrine Lindström	ledamot
Jonas Sundqvist	ledamot
Mohammed Salem	ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tobias Åhlenius, Erika Eriksson och Catrine Lindström.

Revisorer

Revisor har varit Eeva-Riitta Salminen, BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Riksnät, Halebop
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

I samband med likvidation av dotterbolagen efter köp av fastigheterna från Mellan Broarna AB 2017 uppstod en fordran avseende eget kapital på 265 421 kr. Denna fordran är ännu inte betald och utredning gällande detta kommer att fortsätta under 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 799	1 789	1 762	1 744	1 711
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 347	-893	-845	-1 012	-1 078
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	718	711	704	710	647
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	590	478	435	471	485
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 707	10 802	10 897	10 992	13 772
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,6	1,7	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	368	328	309	243	164
Soliditet i %*	62,6	63,3	63,7	64	57,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	-74	155	168	92	44

* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 566 278 kr. Under året har föreningen amorterat 209 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 780 000	585 000	721 429	-4 345 169	-892 830
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-30				-892 830	892 830
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-11 198	11 198	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			100 000	-100 000	
Årets resultat					-1 346 980
Vid årets slut	45 780 000	585 000	810 231	-5 326 801	-1 346 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 326 801
Årets resultat	-1 346 979
Totalt att disponera	-6 673 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-6 673 780**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 798 853	1 789 290
Övriga rörelseintäkter		-4	-3
		<u>1 798 849</u>	<u>1 789 287</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-1 298 951	-1 051 751
Underhåll	4	-11 198	-59 627
Övriga externa kostnader	5	-288 657	-3 568
Personalkostnader	6	-49 258	-55 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 173 623	-1 173 623
		<u>-2 821 687</u>	<u>-2 344 465</u>
Rörelseresultat		-1 022 838	-555 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32	227
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-324 174	-337 879
		<u>-324 142</u>	<u>-337 652</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 346 980	-892 830
Resultat före skatt		-1 346 980	-892 830
Årets resultat	10	-1 346 980	-892 830

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	63 009 873	64 183 497
		63 009 873	64 183 497
Summa anläggningstillgångar		63 009 873	64 183 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 530 006	1 557 284
Övriga fordringar	12	61 634	278 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 573	37 344
		1 627 213	1 873 302
<i>Kassa och bank</i>	14	38 440	48 758
Summa omsättningstillgångar		1 665 653	1 922 060
SUMMA TILLGÅNGAR		64 675 526	66 105 557

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 780 000	45 780 000
Upplåtelseavgift		585 000	585 000
Yttre underhållsfond	15	810 231	721 429
		<u>47 175 231</u>	<u>47 086 429</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 326 801	-4 345 169
Årets resultat		-1 346 980	-892 830
		<u>-6 673 781</u>	<u>-5 237 999</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		40 501 450	41 848 430
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	8 798 250	23 566 278
		<u>8 798 250</u>	<u>23 566 278</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 768 028	209 000
Leverantörsskulder		180 063	69 179
Aktuell skatteskuld		122 098	118 408
Övriga skulder	18	-	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	305 637	293 242
		<u>15 375 826</u>	<u>690 849</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 675 526	66 105 557

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 022 838	-555 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 173 624	1 173 623
	150 786	618 445
Erhållen ränta	32	227
Erlagd ränta	-324 174	-337 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-173 356	280 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	218 961	-3 537
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	125 799	77 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 404	355 185
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-209 000	-209 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-209 000	-209 000
 Årets kassaflöde	-37 596	146 185
Likvida medel vid årets början	1 606 042	1 459 857
Likvida medel vid årets slut	1 568 446	1 606 042
 Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	38 440	48 758
Avräkning HSB Norr ek för	1 530 006	1 557 284
	1 568 446	1 606 042

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 20 -120 år och sker i snitt med 2,27 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 371 960	1 358 388
Hysesintäkter	327 195	332 295
Intäkter bredband	83 300	83 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 398	14 967
	1 798 853	1 789 290

Not 3 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	135 898	101 563
Snöröjning och halkbekämpning	156 650	82 973
Reparationer	208 573	90 474
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	47 794	42 292
Uppvärmning	269 612	287 173
Vatten	134 884	128 946
Renhållning	37 364	33 451
Förvaltningskostnader	116 979	105 589
Försäkring	45 140	35 978
Fastighetsskatt/avgift	62 279	59 819
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 800	73 800
Kabel-TV	9 977	9 692
	1 298 950	1 051 750

Not 4 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lusthus (torktumlare och tvättmaskin)		2 299
Utfört underhåll installationer, takkupa, torktumlare	11 198	57 328
	11 198	59 627

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv	4 031	-
Kreditupplysning	800	200
Kundförluster	278 081	60
Bankkostnader, inkassokostnader, juridiska åtgärder	3 674	2 508
Bolagsverket	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet	1 271	-
	288 657	3 568

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	37 500	35 750
Försäkring/medlemskap Fastigo	830	830
Övriga personalkostnader	92	
Sociala kostnader	10 086	10 066
Utbildning	750	9 250
	49 258	55 896

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 173 623	1 173 623
	1 173 623	1 173 623

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	32	227
	32	227

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	323 486	336 423
Övriga finansiella kostnader	688	1 456
	324 174	337 879

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-1 346 980	-892 830
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	11 198	59 627
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 435 782	-933 203

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 605 167	51 605 167
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	51 605 167	51 605 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 865 670	-4 692 047
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 173 624	-1 173 623
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 039 294	-5 865 670
Bokfört värde byggnader	44 565 873	45 739 497
Bokfört värde mark	18 444 000	18 444 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	63 009 873	64 183 497
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955,1958,1968)	22 400 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark:	14 114 000	13 075 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	278 021
Skattekonto	61 484	653
Påminnelseavgift HSB Norr	150	-
	61 634	278 674

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	18 450	18 450
Fastighetsförsäkring	14 374	16 400
Kabel-tv	2 749	2 494
	35 573	37 344

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	38 440	48 758
	38 440	48 758

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	721 429	681 055
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-11 198	-59 626
Fondbehållning vid årets slut	810 231	721 429

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB, 42037877	2023-06-28	1,45	14 559 028	14 559 028
SEB, 42037818	2024-03-28	1,23	9 007 250	9 216 250
Totala skulder på bokslutsdagen			23 566 278	23 775 278
Nästa års amortering			-209 000	-209 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-836 000	-836 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 521 278	22 730 278
Totala skulder på bokslutsdagen			23 566 278	23 775 278
Avgår kortfristig del			-14 768 028	-209 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 798 250	23 566 278

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	209 000	209 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 559 028	-
	14 768 028	209 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	-	1 020
	-	1 020

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Arvoden	37 500	35 750
Arbetsgivaravgifter styrelse	10 086	10 066
Räntor	1 788	1 802
Förutbetalda avgifter/hyror	168 511	147 506
Borevision	12 550	12 500
El	9 351	5 363
Fjärrvärme	38 662	40 349
Vatten	-	29 349
Renhållning	-	7 253
Snöröjning	27 189	3 304
	305 637	293 242

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 854 000	30 854 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 854 000	30 854 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Tobias Åhlenius

Erika Eriksson

Catrine Lindström

Jonas Sundqvist

Mohammed Salem

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signering.

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorena uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lavskrikan678 i Umeå, org.nr. 769633-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavskrikan678 i Umeå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionssed 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. Risken 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 HSB Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-30 kl. 19:21:15



JONAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 15:09:30



MOHAMMED SALEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:41:36



CATRINE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 18:16:54



ERIKA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 21:19:15



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 17:18:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 17:17:34

