



## Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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         | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Umeå Lavskrikan 6 | 2016-12-16    | 1958                 |
| Umeå Lavskrikan 7 | 2016-12-16    | 1955                 |
| Umeå 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 40               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 183                    |
| 1                | lägenheter (hyresrätt)                | 18                       |
| 35               | p-platser med motorvärmare            | 0                        |
| Totalt 76 objekt |                                       | 2 201                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Erika Eriksson          | Suppleant  | 2024-09-27 | 2025-08-26 |
| Jack Lord               | Suppleant  | 2025-08-26 |            |
| Otto William Pettersson | Ledamot    | 2024-09-27 |            |
| Natalie Forsgren        | Ledamot    | 2024-09-27 |            |
| Maria Wiberg            | Ledamot    | 2025-08-26 |            |
| Jonas Sundqvist         | Ledamot    | 2021-12-28 | 2025-08-26 |
| Catrine Lindström       | Ledamot    | 2017-08-30 |            |
| Tobias Åhlenius         | Ordförande | 2022-06-30 |            |

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Clara Vändin (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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 värmeväxlare Jägarvägen                               |
| 2023  | Åtgärdat vattenskada i tvättstuga på Jägarvägen               |
| 2023  | 4 parkeringsplatser har utrustats med elbilsladdare           |
| 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 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

**Flerårsöversikt**

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 14     | -57    | -5     | -74    | 155    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 677  | 10 512 | 10 607 | 10 707 | 10 802 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 677  | 10 599 | 11 128 | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 10     | 11     | 13     | 0      | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 237    | 233    | 216    | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 001  | 957    | 923    | 718    | 711    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 91     | 91     | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 108  | 1 043  | 0      | 0      | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 439  | 2 291  | 2 137  | 1 799  | 1 789  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 321 | -1 943 | -1 315 | -1 347 | -893   |
| Soliditet, %                           | 64     | 63     | 63     | 63     | 63     |

## Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2025. Detta beror främst på att föreningen har höga räntekostnader och höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer inte att årets förlust kommer påverka framtida ekonomiska åtaganden.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med +5% 2026-01-01.

Räntekostnaderna förväntas även att minska under 2026, dels till följd av lägre ränta, dels till följd av extra amortering på lån som genomfördes under 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 48 820 000                 | 0                                                                      | 0                         | 48 820 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 340 000                  | 0                                                                      | 0                         | 1 340 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 281 847                    | 0                                                                      | -28 069                   | 253 778                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>50 441 847</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-28 069</b>            | <b>50 413 778</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -7 459 925                 | -1 943 412                                                             | 28 069                    | -9 375 269                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 943 412                 | 1 943 412                                                              | -1 320 701                | -1 320 701                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 403 337</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 292 632</b>         | <b>-10 695 970</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>41 038 510</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 320 701</b>         | <b>39 717 808</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 069 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 | -9 403 338         |
| Årets resultat, kr                                  | -1 320 701         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -100 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 128 069            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-10 695 970</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-10 695 970</b> |

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 438 775                   | 2 290 970                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 0                           | 4 655                       |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>2 438 775</strong>  | <strong>2 295 625</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 579 394                  | -1 911 745                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -73 306                     | -84 266                     |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -77 701                     | -65 721                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 224 307                  | -1 206 184                  |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-2 954 708</strong> | <strong>-3 267 915</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>-515 933</strong>   | <strong>-972 290</strong>   |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 193                         | 232                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 7 | -804 962                    | -971 354                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-804 769</strong>   | <strong>-971 122</strong>   |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>-1 320 701</strong> | <strong>-1 943 412</strong> |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>-1 320 701</strong> | <strong>-1 943 412</strong> |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>-1 320 701</strong> | <strong>-1 943 412</strong> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 60 746 972        | 61 971 280        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>60 746 972</b> | <b>61 971 280</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>60 746 972</b> | <b>61 971 280</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 6 933             | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 802 315           | 2 737 637         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 16 503            | 95 794            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>825 751</b>    | <b>2 833 431</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 32 207            | 31 092            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>32 207</b>     | <b>31 092</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>857 958</b>    | <b>2 864 523</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>61 604 930</b> | <b>64 835 802</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |        |                    |                   |
|----------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |        |                    |                   |
| Medlemsinsatser                  | Not 12 | 50 160 000         | 50 160 000        |
| Fond för yttre underhåll         |        | 253 778            | 281 847           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |        | <b>50 413 778</b>  | <b>50 441 847</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |        |                    |                   |
| Balanserat resultat              |        | -9 375 269         | -7 459 925        |
| Årets resultat                   |        | -1 320 701         | -1 943 412        |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    |        | <b>-10 695 970</b> | <b>-9 403 338</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |        | <b>39 717 808</b>  | <b>41 038 509</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 5 639 514         | 8 380 250         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>5 639 514</b>  | <b>8 380 250</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 15 659 764        | 14 768 028        |
| Leverantörsskulder                              |        | 65 217            | 158 620           |
| Skatteskulder                                   |        | 137 514           | 131 979           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 0                 | 3 810             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 385 113           | 354 606           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>16 247 608</b> | <b>15 417 043</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>21 887 122</b> | <b>23 797 293</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>61 604 930</b> | <b>64 835 802</b> |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | -515 933          | -972 290         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 224 307         | 1 206 184        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 224 307</b>  | <b>1 206 184</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 193               | 232              |
| Erlagd ränta                                                                        | -807 104          | -970 294         |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-98 536</b>    | <b>-736 169</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 73 370            | 10 334           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -59 029           | -268 019         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>14 341</b>     | <b>-257 685</b>  |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-84 195</b>    | <b>-993 854</b>  |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                 | -641 325         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>-641 325</b>  |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 0                 | 2 100 000        |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 849 000        | -209 000         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 849 000</b> | <b>1 891 000</b> |
|                                                                                     |                   |                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 933 195</b> | <b>255 821</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 767 718</b>  | <b>2 511 896</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>834 522</b>    | <b>2 767 718</b> |

**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.

**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 122 752                | 2 008 923                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 79 560                   | 81 600                   |
|       | Hyror bostäder                              | 52 920                   | 45 978                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 205 937                  | 166 519                  |
|       | Hyror informationsöverföring                | 2 040                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 3 708                    | 3 000                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 6 155                    | 7 057                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>2 473 072</b>         | <b>2 313 077</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -34 297                  | -22 107                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-34 297</b>           | <b>-22 107</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>2 438 775</b>         | <b>2 290 970</b>         |

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

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -240 942                 | -221 231                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -143 449                 | -190 583                 |
|       | Reparationer                         | -185 915                 | -104 948                 |
|       | Planerat underhåll                   | -128 069                 | -611 926                 |
|       | Försäkringsskador                    | -98 103                  | 0                        |
|       | El                                   | -40 559                  | -46 969                  |
|       | Uppvärmning                          | -331 063                 | -312 709                 |
|       | Vatten                               | -149 253                 | -153 460                 |
|       | Sophämtning                          | -56 106                  | -54 366                  |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -49 031                  | -46 391                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -86 221                  | -102 331                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -70 684                  | -66 830                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 579 394</b>        | <b>-1 911 745</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -7 539                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -11 167                  | -2 079                   |
|       | Extern revision                                                                          | -24 195                  | -23 150                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | 0                        | -36 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -1 037                   | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -29 900                  | -2 093                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -7 006                   | -12 906                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-73 306</b>           | <b>-84 266</b>           |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -57 800                  | -48 750                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -16 901                  | -13 971                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-77 701</b>           | <b>-65 721</b>           |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 224 307               | -1 206 184               |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 224 307</b>        | <b>-1 206 184</b>        |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -792 891                 | -968 184                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -12 071                  | -3 170                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-804 962</b>          | <b>-971 354</b>          |

| Not 8  | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 52 960 217         | 52 081 731        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 18 444 000         | 18 444 000        |
|        | Årets investeringar                                       | 0                  | 878 486           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>71 404 217</b>  | <b>71 404 217</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -9 432 938         | -8 226 754        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -1 224 307         | -1 206 184        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-10 657 245</b> | <b>-9 432 938</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>60 746 972</b>  | <b>61 971 280</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 28 200 000         | 22 400 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                  | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 14 114 000         | 14 114 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                  | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>42 314 000</b>  | <b>36 514 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 30 854 000         | 30 854 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>30 854 000</b>  | <b>30 854 000</b> |
| Not 9  | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31         | 2024-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 802 315            | 2 736 626         |
|        | Övriga fordringar                                         | 0                  | 1 011             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>802 315</b>     | <b>2 737 637</b>  |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31         | 2024-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 16 503             | 95 794            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>16 503</b>      | <b>95 794</b>     |

| Not 11 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bankkonto SEB               | 24 082        | 25 482        |
| Bankkonto Swedbank          | 8 126         | 5 610         |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>32 207</b> | <b>31 092</b> |

| Not 12 | Medlemsinsatser | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------|------------|------------|
|--------|-----------------|------------|------------|

*Medlemsinsatser*

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser              | 48 820 000        | 48 820 000        |
| Upplåtelseavgifter           | 1 340 000         | 1 340 000         |
| <i>Summa Medlemsinsatser</i> | <b>50 160 000</b> | <b>50 160 000</b> |

| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| SEB                 | 3,48%            | 2026-06-28        | 8 380 250         | 209 000                     |
| SEB                 | 2,42%            | 2027-06-28        | 5 639 514         | 0                           |
| SEB                 | 2,41%            | 2026-06-28        | 7 279 514         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>21 299 278</b> | <b>209 000</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 5 639 514  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 15 659 764 |
| Kortfristig del                                           | 15 659 764 |
| 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                        | 2,83%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |          |              |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 0        | 3 810        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>0</b> | <b>3 810</b> |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 189 981        | 178 779        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 3 353          | 5 495          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 191 779        | 170 332        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>385 113</b> | <b>354 606</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20.

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 Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå, org.nr. 769633-5590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2025 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 revisorssed 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.

## 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578863357**

**Tobias Åhlenius**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 08:18:29



**Maria Wiberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 11:07:49



**Otto William Pettersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 11:08:30



**Catrine Lindström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 07:57:07



**Natalie Forsgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 16:43:03



**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:34:47



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579160382**

**Anna-Maria Christiansson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 15:34:03



# 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.