



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Lavskrikan 678 i Umeå
769633-5590

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå, 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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
	41	2 201
Parkeringsplatser	37	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsg. och Orrv.	2018 Postkodsysteem på Tjärhovsgatan och Jägarvägen
2018 Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen	2019 Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Åtgärdat läckande takkupa på Jägarvägen
- Påbörjat renovering av lusthus

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under hösten 2021, då konstaterades:

- Frostskador och skador i puts på fasader på samtliga hus.
- Lite hål i asfalten utanför ena porten på Jägarvägen.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och de närmaste åren planerar styrelsen:

- Åtgärder fasader
- Förbättringar av gräsytt
- Cykelförråd på Orrvägen

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslöt att höja årsavgifterna med 1% från och med 2022-01-01.

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

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Jan Lundqvist	ordförande
Catrine Lindström	ledamot
Erika Eriksson	ledamot
Nadja Lindgren	ledamot t.o.m 211231
Jonas Sundqvist	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Lundqvist, Catrine Lindström och Erika Eriksson.

Revisorer

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Extrastämma hölls 2021-09-15 där 19 medlemmar deltog med anledning av val av ny styrelsemedlem.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Riksnet
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58. 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 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 789	1 762	1 744	1 711	1 236
Resultat efter fin.poster i tkr	-893	-845	-1 012	-1 078	-689
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	711	704	710	647	470
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	478	435	471	485	211
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 802	10 897	10 992	13 772	11 321
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,6	1,7	1,7	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	328	309	243	164	81
Soliditet i %*	63,3	63,7	64	57,2	55,7
Sparande, kr/m2 totalyta**	155	168	92	44	205

* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 775 278 kr. Under året har föreningen amorterat 209 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 114 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 780 000	585 000	681 055	-3 459 768	-845 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-30				-845 027	845 027
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-59 627	59 627	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			100 001	-100 001	
Årets resultat					-892 830
Vid årets slut	45 780 000	585 000	721 429	-4 345 169	-892 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-4 345 169
Årets resultat	-892 830
Totalt att disponera	-5 237 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-5 237 999**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 789 290	1 761 557
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-
		<u>1 789 287</u>	<u>1 761 557</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 051 751	-961 846
Underhåll	5	-59 627	-40 767
Övriga externa kostnader	6	-3 568	-11 090
Personalkostnader	7	-55 896	-37 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 173 623	-1 173 626
		<u>-2 344 465</u>	<u>-2 224 359</u>
Rörelseresultat		-555 178	-462 802
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	227	348
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-337 879	-382 573
		<u>-337 652</u>	<u>-382 225</u>
Resultat efter finansiella poster		-892 830	-845 027
Resultat före skatt		-892 830	-845 027
Årets resultat	11	-892 830	-845 027

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	64 183 497	65 357 120
		64 183 497	65 357 120
Summa anläggningstillgångar		64 183 497	65 357 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 557 284	1 405 496
Övriga fordringar	13	278 674	278 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 344	33 894
		1 873 302	1 717 978
<i>Kassa och bank</i>	15	48 758	54 362
Summa omsättningstillgångar		1 922 060	1 772 340
SUMMA TILLGÅNGAR		66 105 557	67 129 460

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	16	721 429	681 055
		<u>47 086 429</u>	<u>47 046 055</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 345 169	-3 459 768
Årets resultat		-892 830	-845 027
		<u>-5 237 999</u>	<u>-4 304 795</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		41 848 430	42 741 260
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	23 566 278	14 559 028
		<u>23 566 278</u>	<u>14 559 028</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	209 000	9 425 250
Leverantörsskulder		69 179	76 368
Aktuell skatteskuld		118 408	115 046
Övriga skulder	19	1 020	17 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	293 242	195 418
		<u>690 849</u>	<u>9 829 172</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 105 557	67 129 460

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 BFNAR 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 1 459 kr/lgh för 2020, 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

	2021	2020
Avgifter	1 358 388	1 344 936
Hysesintäkter	332 295	325 908
Intäkter bredband	83 640	83 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 967	7 073
	1 789 290	1 761 557

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Öresavdrundningar	-3	-
	-3	-

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	101 563	128 801
Snöröjning och halkbekämpning	82 973	62 261
Reparationer	90 474	37 376
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	42 293	31 344
Uppvärmning	287 173	271 254
Vatten	128 946	123 751
Renhållning	33 451	30 802
Förvaltningskostnader	105 589	91 659
Försäkring	35 978	38 551
Fastighetsskatt/avgift	59 819	58 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 800	73 800
Kabel-TV	9 692	9 564
Övriga driftskostnader	-	4 094
	1 051 751	961 846

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, lusthus (torktumlare och tvättmaskin)	2 299	40 767
Utfört underhåll installationer, takkupa	57 328	-
	59 627	40 767

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv	-	1 027
Kreditupplysning	200	400
Kundförluster	60	120
Bankkostnader, inkassokostnader, juridiska åtgärder	2 508	8 143
Bolagsverket	800	1 400
	3 568	11 090

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	35 750	26 750
Försäkring/medlemskap Fastigo	830	-
Sociala kostnader	10 066	8 405
Utbildning	9 250	1 875
	55 896	37 030

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 173 623	1 173 626
	1 173 623	1 173 626

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	227	348
	227	348

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	336 423	381 796
Övriga finansiella kostnader	1 456	777
	337 879	382 573

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-892 830	-845 027
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-186 262
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	59 627	40 767
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-933 203	-990 522

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

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-4 692 047	-3 518 421
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 173 623	-1 173 626
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 865 670	-4 692 047
Bokfört värde byggnader	45 739 497	46 913 120
Bokfört värde mark	18 444 000	18 444 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	64 183 497	65 357 120
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955,1958,1968)	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark:	13 075 000	13 075 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	278 021	278 021
Skattekonto	653	567
	278 674	278 588

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	18 450	
Fastighetsförsäkring	16 400	13 021
Kabel-tv	2 494	20 873
	37 344	33 894

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	48 758	54 362
	48 758	54 362

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	681 055	535 560
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	186 262
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-59 626	-40 767
Fondbehållning vid årets slut	721 429	681 055

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SEB, 42037877	2023-06-28	1,45	14 559 028	14 559 028
SEB, 42037818	2024-03-28	1,23	9 216 250	9 425 250
Totala skulder på bokslutsdagen			23 775 278	23 984 278
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			22 730 278	22 939 278
Totala skulder på bokslutsdagen			23 775 278	23 984 278
Avgår kortfristig del			-209 000	-9 425 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 566 278	14 559 028

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	209 000	209 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	9 216 250
	209 000	9 425 250

Not 19 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	-	8 025
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	8 405
Övriga kortfristiga skulder	1 020	660
	1 020	17 090

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Arvoden	35 750	-
Arbetsgivaravgifter styrelse	10 066	-
Räntor	1 802	2 053
Förutbetalda avgifter/hyror	147 506	146 154
Borevision	12 500	11 500
El	5 363	3 027
Fjärrvärme	40 349	32 684
Vatten	29 349	-
Renhållning	7 253	-
Snöröjning	3 304	-
	293 242	195 418

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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
---	-------------------	-------------------

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Jan Lundqvist

Catrine Lindström

Erika Eriksson

Jonas Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige 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

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

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av under-

inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

skott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2021 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 09:57:54



JONAS SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 10:43:05



CATRINE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 09:57:29



ERIKA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 10:11:13



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 11:48:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Lavskrikan 678 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-08 kl. 11:50:59



HSB – där möjligheterna bor