

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3

769637-4102

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening, ett så kallat privatbostadsföretag och de har en underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Louise Lindkvist
Christian Alfredsson
Jennie Östman

Styrelsesuppleanter

Stian Kvalvik

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Per Lundqvist

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Licentiaten 3 i Umeå kommun.
Fastigheterna består av totalt 14 lägenheter.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	1792 kvm

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	457	453	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 515	8 602	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 515	8 602	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	121	0
Räntekänslighet (%)	18,6	19,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	68	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	0,0
Nettoomsättning	752	813	811
Resultat efter finansiella poster	-277	-199	-258
Soliditet (%)	69,7	69,9	69,8

Upplysning vid förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 355 500	53 760	-183 552	-252 798	35 972 910
Disposition av föregående års resultat:			-252 798	252 798	0
Årets resultat				-277 039	-277 039
Belopp vid årets utgång	36 355 500	53 760	-436 350	-277 039	35 695 871

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-436 350
årets förlust	-277 039
	-713 389
behandlas så att i ny räkning överföres	-713 389
	-713 389

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	751 966	812 567
		751 966	812 567
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-390 852	-398 214
Personalkostnader	4	-21 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-416 387	-416 387
		-828 239	-814 601
Rörelseresultat		-76 273	-2 034
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 766	-197 004
		-200 766	-197 004
Resultat efter finansiella poster		-277 039	-199 038
Resultat före skatt		-277 039	-199 038
Årets resultat		-277 039	-199 038

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 593 157	51 009 544
		50 593 157	51 009 544
Summa anläggningstillgångar		50 593 157	51 009 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 224
Övriga fordringar		9 637	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6 666	5 621
		16 303	10 845
<i>Kassa och bank</i>		581 773	455 895
Summa omsättningstillgångar		598 076	466 740
SUMMA TILLGÅNGAR		51 191 233	51 476 284

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 355 500	36 355 500
Fond för yttre underhåll		53 760	53 760
		36 409 260	36 409 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-436 350	-237 312
Årets resultat		-277 039	-199 038
		-713 389	-436 350
Summa eget kapital		35 695 871	35 972 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 876 975	15 258 525
Summa långfristiga skulder		4 876 975	15 258 525
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 381 550	156 900
Leverantörsskulder		87 015	28 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	149 822	58 985
Summa kortfristiga skulder		10 618 387	244 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 191 233	51 476 284

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-277 039	-199 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	416 387	416 387
Betald skatt	-39	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	139 309	217 349
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 224	-5 224
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 045	-392
Förändring av leverantörsskulder	58 051	-8 008
Förändring av kortfristiga skulder	81 239	39 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 778	243 231
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-156 900	-156 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 900	-156 900
Årets kassaflöde	125 878	86 331
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	455 895	369 564
Likvida medel vid årets slut	581 773	455 895

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprädd i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiskaplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	0,67%
Innerväggar	0,77%
Värme & Sanitet	2,00%
El	2,00%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	678 326	739 992
Avgifter bredband	11 400	12 600
Hyror garage och parkeringsplatser	62 240	59 975
	751 966	812 567

I föreningens årsavgifter ingår inte värme och förbruknings el.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Vatten & Avloppsavgifter	106 933	100 963
Elavgifter	21 769	20 645
Fastighetsskötsel	117 475	52 713
Ekonomisk förvaltning	57 375	57 750
Försäkring Fastighet	38 950	33 336
Ersättning Revisor	13 125	44 000
Bredband	12 600	12 660
Övrigt	22 625	76 147
	390 852	398 214

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda men styrelsearvode har utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Ingående avskrivningar	-860 456	-444 069
Årets avskrivningar	-416 387	-416 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 276 843	-860 456
Utgående redovisat värde	50 593 157	51 009 544

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 666	5 621
	6 666	5 621

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	14 630 925
	0	14 630 925

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El & Elnät	2 969	4 304
Bredband	1 050	1 050
Snöskottning	20 306	0
Räntor	6 856	1 631
Konsultkostnader (bokslut, ÅR, dekl mm)	37 000	37 000
Revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter	66 641	0
	149 822	58 985

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 690 000	15 690 000
	15 690 000	15 690 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Alfredsson
Ordförande

Louise Lindqvist

Jennie Östman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

