

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3

769637-4102

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Alfredsson

Louise Lindkvist

Mariam Shirdel

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

2022

Styrelsesuppleanter

Jennie Östman

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Ordinarie revisorer

Valda t.o.m. årsstämman

Emma Fjällvide

2022

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Licentiaten 3 i Umeå Kommun.

Fastigheten består av totalt 14 lägenheter.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	1 792 kvm

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019 (9 mån)
Nettoomsättning	811	156	0
Resultat efter finansiella poster	-258	75	0
Soliditet (%)	69,8	57,7	100,0

Omsättningen har ökat mellan åren då lägenheterna färdigställdes under föregående år och inflyttning skedde under slutet av 2020.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 355 500	-83	74 788	36 430 205
Disposition av föregående års resultat:		74 788	-74 788	0
Årets resultat			-258 257	-258 257
Belopp vid årets utgång	36 355 500	74 705	-258 257	36 171 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	74 705
årets förlust	-258 257
	-183 552

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	53 760
i ny räkning överföres	-237 312
	-183 552

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		811 394	155 553
		811 394	155 553
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-443 281	-8 119
Övriga kostnader		-34 949	-11 750
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-415 628	-28 441
		-893 858	-48 310
Rörelseresultat		-82 464	107 243
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-25 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 793	-6 855
		-175 793	-32 455
Resultat efter finansiella poster		-258 257	74 788
Resultat före skatt		-258 257	74 788
Årets resultat		-258 257	74 788

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	51 425 931	51 841 559
		51 425 931	51 841 559
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		51 425 931	51 841 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	14 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 229	4 100
		5 229	18 158
<i>Kassa och bank</i>		369 564	11 316 347
Summa omsättningstillgångar		374 793	11 334 505
SUMMA TILLGÅNGAR		51 800 724	63 176 064

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 355 500	36 355 500
		36 355 500	36 355 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 705	-83
Årets resultat		-258 257	74 788
		-183 552	74 705
Summa eget kapital		36 171 948	36 430 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	15 415 425	15 533 100
Summa långfristiga skulder		15 415 425	15 533 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		156 900	156 900
Leverantörsskulder		36 972	0
Övriga skulder		0	10 213 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 479	842 003
Summa kortfristiga skulder		213 351	11 212 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 800 724	63 176 064

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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 underhållsplan.

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%

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	25 600
	0	25 600

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Ingående avskrivningar	-28 441	
Årets avskrivningar	-415 628	-28 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444 069	-28 441
Utgående redovisat värde	51 425 931	51 841 559

Not 4 Andelar i koncernföretag

Projektutveckling i Umeå AB, org.nr 559057-3167.

Bostadsrättsföreningen förvärvade en fastighet genom köp av aktiebolag under 2020. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU9. Bolag är likviderat.

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	0	4 613 856
Försäljningar	0	-4 613 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 787 825	14 905 500
	14 787 825	14 905 500

Not 6 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 690 000	15 690 000
	15 690 000	15 690 000

Umeå 2022-

Christian Alfredsson
Ordförande

Louise Lindkvist

Mariam Shirdel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Grant Thornton Sweden AB

Emma Fjällvide
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2022 16:05

SENT BY OWNER:
Elias Edin • 09.05.2022 15:18

DOCUMENT ID:
rJWzsE5LI9

ENVELOPE ID:
B1lzsEcLL9-rJWzsE5LI9

DOCUMENT NAME:
2021 Årsredovisning Brf Licentiaten 3.pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN ALFREDSSON alfredssonc@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 16:31 09.05.2022 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/12/1966) IP: 87.241.109.92
2. Louise Maria Lindkvist louise.lindkvist@umu.se	Signed Authenticated	09.05.2022 16:43 09.05.2022 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/11/1983) IP: 130.239.145.1
3. Mariam Shirdel mariam.shirdel@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2022 13:10 09.05.2022 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/10/1988) IP: 83.68.253.30
4. Emma Christina Fjällvide emma.fjallvide@se.gt.com	Signed Authenticated	10.05.2022 16:05 10.05.2022 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/04/1984) IP: 178.174.179.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf. Licentiaten 3
Org.nr. 769637-4102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Licentiaten 3 för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Licentiaten 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 2022

Grant Thornton Sweden AB

Emma Fjällvide

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2022 16:15

SENT BY OWNER:

Elias Edin · 09.05.2022 15:19

DOCUMENT ID:

SJWYR4qL89

ENVELOPE ID:


SJgP049LU5-SJWYR4qL89

DOCUMENT NAME:

211231 RB Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Christina Fjällvide emma.fjallvide@se.gt.com	 Signed Authenticated	10.05.2022 16:15 10.05.2022 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/04/1984) IP: 178.174.179.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed