

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3
769637-4102
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Licentiaten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Louise Lindkvist	Ordförande	2026
Linda Fridlund	Ledamot	2027
Stian Kvalvik	Ledamot	2027
Cajsa Portin	Suppleant	2027

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Per Lundqvist	Vierta Revision AB	2026

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)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	604	481	401	412
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 340	8 427	8 515	8 602
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 340	8 427	8 515	8 602
Sparande per kvm (kr/kvm)	251	140	115	121
Räntekänslighet (%)	13,9	17,5	18,6	19,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	79	79	72	68
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	100,0	100,0	100,0
Nettoomsättning	1 168	962	752	813
Resultat efter finansiella poster	26	-164	-277	-199
Soliditet (%)	70,1	69,9	69,7	69,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 355 500	53 760	-713 389	-164 106	35 531 765
Disposition av föregående års resultat:			-164 106	164 106	0
Årets resultat				26 749	26 749
Belopp vid årets utgång	36 355 500	53 760	-877 495	26 749	35 558 514

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-877 495
årets vinst	26 749
	-850 746

behandlas så att
i ny räkning överföres

-850 746
-850 746

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 168 022 1 168 022	962 085 962 085
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-427 205	-321 563
Personalkostnader	4	-13 799	-25 368
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-416 426	-416 387
		-857 430	-763 318
Rörelseresultat		310 592	198 767
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 827	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 670	-362 873
		-283 843	-362 873
Resultat efter finansiella poster		26 749	-164 106
Resultat före skatt		26 749	-164 106
Årets resultat		26 749	-164 106

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 760 344	50 176 770
		49 760 344	50 176 770
Summa anläggningstillgångar		49 760 344	50 176 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 314	7 315
Övriga fordringar		43	4 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6 750	6 932
		14 107	19 085
<i>Kassa och bank</i>		916 869	622 976
Summa omsättningstillgångar		930 976	642 061
SUMMA TILLGÅNGAR		50 691 320	50 818 831

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-877 495	-713 389
Årets resultat		26 749	-164 106
		-850 746	-877 495
Summa eget kapital		35 558 514	35 531 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 929 275	-10 120 050
Summa långfristiga skulder		4 929 275	-10 120 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 015 450	25 221 675
Leverantörsskulder		21 804	13 080
Övriga skulder		6 449	5 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	159 828	167 091
Summa kortfristiga skulder		10 203 531	25 407 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 691 320	50 818 831

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	26 749	-164 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	416 426	416 387
Betald skatt		4 795	-4 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		447 970	247 482
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1	-7 315
Förändring av kortfristiga fordringar		182	-266
Förändring av leverantörsskulder		8 724	-73 935
Förändring av kortfristiga skulder		-6 084	32 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 793	198 103
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-156 900	-156 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 900	-156 900
Årets kassaflöde		293 893	41 203
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		622 976	581 773
Likvida medel vid årets slut		916 869	622 976

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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	150 år
Innerväggar	130 år
Värme & Sanitet	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 069 266	863 312
Avgifter bredband	12 941	11 700
Hyror garage och parkeringsplatser	82 241	87 075
Övriga avgifter	3 573	0
	1 168 021	962 087

I föreningens årsavgifter ingår inte värme och förbruknings el.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Vatten & Avloppsavgifter	123 935	89 870
Elavgifter	20 381	51 836
Fastighetsskötsel	74 914	57 307
Ekonomisk förvaltning	55 791	43 132
Försäkring Fastighet	40 682	41 326
Ersättning Revisor	23 125	22 500
Bredband	12 600	12 660
Reparation och underhåll av fastighet	37 270	0
Övrigt	38 507	2 932
	427 205	321 563

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. De personalkostnader som redovisas avser utbetalda styrelsearvodet samt tillhörande sociala avgifter.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 870 000	51 870 000
Ingående avskrivningar	-1 693 230	-1 276 843
Årets avskrivningar	-416 426	-416 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 109 656	-1 693 230
Utgående redovisat värde	49 760 344	50 176 770

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 750	6 932
	6 750	6 932

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El & Elnät	1 967	1 918
Bredband	1 050	1 050
Snöskottning	0	0
Räntor	3 874	2 483
Vatten och avlopp	30 808	30 377
Konsultkostnader (bokslut, ÅR, dekl mm)	12 405	21 288
Revision	15 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter	94 725	94 975
	159 829	167 091

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 690 000	15 690 000
	15 690 000	15 690 000

Not 10 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	-2 827	0
Erlagd ränta	286 670	362 873
	283 843	362 873

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	416 426	416 387
	416 426	416 387

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Louise Lindkvist
Ordförande

Linda Fridlund

Stian Kvalvik

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>

