



Årsredovisning 2023



Brf Lav Beta

Org nr 769638-4572

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lav Beta, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lav Beta i Umeå kommun bildades den 4 februari 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Umeå Kålhagen 2 i Umeå kommun.
Föreningen består av 43 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.
Inflyttning i fastigheten har skett under våren 2022.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 839 kvm.

Föreningen har 36 parkeringsplatser varav två p-platser på innergård och 34 p-platser i parkeringshus via delägarskap i samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 25 maj 2022.

Garantitiden är fem år. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Svanenmärkning

Bostadsrättsförening Lav Beta med fastighet Umeå Kålhagen 2, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med EMFA Fastighetsförvaltning gällande fastighetskötsel, teknisk förvaltning trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar, Umeå Blomstergården GA:1 avseende parkeringshus med andelstal 34/408 där förvaltning sker genom Myrstackens samfällighetsförening. Deltagande fastigheter bidrar till finansiering av byggnation av parkeringshuset genom ett kapitaltillskott till samfällighetsföreningen. Umeå Kålhagen 2 bidrar med ett kapitaltillskott på 5 440 000 kr som ingår i anskaffningskostnaden enligt ekonomisk plan och kommer att betalas under mars 2024.

Umeå Kålhagen GA:1 avseende gård, bastu och ledningar med andelstal 43/76 och förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Méhelli	ordförande
	Nathan Lövsund	
	Linda Ljungblom	
	Annika Wasberg	
	Ali Amiri	
Suppleant	Andrej Hjort	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft fem (sex) protokollförda sammanträden. En extrastämma har hållits den 18 april 2024 där ny revisor valdes.

Valberedning

Vid föreningsstämman beslutades att styrelsen agerar valberedning.

Revisor

Magnus Pousette, Ernst & Young AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeår 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utaxeringen av garage kommer att ske under mars 2024. Styrelsen har efter samfällighetens beslut om att skjuta på uttaxeringen av garaget, placerat del av medlemsinsatsen på 5 miljoner kronor på ett placeringskonto hos SEB under tiden 221202- tillsvidare. Intäktsräntan har varit fast på 1,65% under hela tidsperioden.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	28
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-0	-12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	74

Under året har inga (fem) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	2 766	1 054
Resultat efter finansiella poster	-806	-566
Soliditet (%)	68,9	69,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	972	350
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 383	13 451
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 383	13 451
Sparande per kvm (kr/kvm)	44	-34
Räntekänslighet (%)	13,8	38,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	94,2

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, 2022-07-01 - 2022-12-31.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om 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	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 588 988	30 471 012	8 718	0	-566 121	86 502 597
Disposition av föregående års resultat:			42 585	-608 706	566 121	0
Årets resultat					-805 624	-805 624
Belopp vid årets utgång	56 588 988	30 471 012	51 303	-608 706	-805 624	85 696 973

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-608 706
årets förlust	-805 624
	-1 414 330

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 170
i ny räkning överföres	-1 499 500
	-1 414 330

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 766 191	1 053 863
Summa rörelseintäkter		2 766 191	1 053 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 017 485	-437 690
Övriga externa kostnader	4	-96 975	-29 126
Personalkostnader	5	-69 027	-8 500
Avskrivningar		-922 000	-461 000
Summa rörelsekostnader		-2 105 487	-936 316
Rörelseresultat		660 704	117 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 654	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 562 982	-683 668
Summa finansiella poster		-1 466 328	-683 668
Resultat efter finansiella poster		-805 624	-566 121
Årets resultat		-805 624	-566 121

År 2022 speglar perioden efter avräkning 22-07-01- 22-12-31.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	118 473 000	119 395 000
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 473 000	119 395 000
Summa anläggningstillgångar		118 473 000	119 395 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 985	0
Fordringar hos entreprenör	8	0	6 558
Övriga fordringar	9	679 413	786 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 020	49 110
Summa kortfristiga fordringar		729 418	842 535
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristig placering		5 095 785	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 095 785	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 825 203	5 842 535
SUMMA TILLGÅNGAR		124 298 203	125 237 535

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 060 000	87 060 000
Fond för yttre underhåll		51 303	8 718
Summa bundet eget kapital		87 111 303	87 068 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-608 706	0
Årets resultat		-805 624	-566 121
Summa fritt eget kapital		-1 414 330	-566 121
Summa eget kapital		85 696 973	86 502 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 800 500	28 421 000
Summa långfristiga skulder		18 800 500	28 421 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 193 000	9 767 500
Leverantörsskulder		195 443	92 733
Övriga skulder		1 836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	410 451	453 705
Summa kortfristiga skulder		19 800 730	10 313 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 298 203	125 237 535

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-805 624	-566 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		922 000	461 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		116 376	-105 121
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-2 985	0
Förändring av kortfristiga fordringar		9 642	321 810
Förändring av leverantörsskulder		102 710	68 867
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		-41 418	-301 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		184 325	-15 865
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-40 125 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-40 125 200
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	84 060 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-195 000	-38 243 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-195 000	45 816 502
Årets kassaflöde		-10 675	5 675 437
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 785 872	110 435
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 775 197	5 785 872

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och byggnader skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med början den 1 juli 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 580 134	992 406
P-plats och garage	0	61 200
Elavgifter	144 894	0
Vattenavgifter	34 031	0
Avgift andrahandsupplåtelse	3 062	0
Övriga intäkter	4 070	257
	2 766 191	1 053 863

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 956	62 396
Trädgårdsskötsel	56 049	3 821
Snöröjning/sandning	63 062	30 354
Serviceavtal	19 541	0
Hisservice/besiktning	3 425	0
Gemensamhetsanläggning	124 525	16 023
Reparationer	2 813	0
Planerat underhåll	8 474	7 500
Fastighetsel	170 820	131 735
Uppvärmning	194 103	66 902
Vatten och avlopp	134 274	56 715
Avfallshantering	6 593	247
Försäkringskostnader	27 466	10 563
Bredband	91 288	51 435
Förbrukningsmaterial	5 096	0
	1 017 485	437 691

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	3 102	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	58 252	29 126
Bankkostnader	908	0
Juridisk konsultation	3 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 710	0
Övriga poster	6 003	0
	96 975	29 126

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	6 500
Sociala avgifter	16 527	2 000
	69 027	8 500

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	92 125 200	0
Omklassificeringar	0	92 125 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	92 125 200	92 125 200
Ingående avskrivningar	-461 000	0
Årets avskrivningar	-922 000	-461 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 383 000	-461 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 730 800	0
Omklassificeringar	0	27 730 800
Utgående anskaffningsvärde mark	27 730 800	27 730 800
Utgående redovisat värde	118 473 000	119 395 000
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	61 400 000	26 400 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	52 000 000
Årets aktiveringar	0	67 856 000
Omklassificeringar	0	-119 856 000
	0	0

Not 8 Fordringar hos entreprenör

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	0	6 558
	0	6 558

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran hos leverantörer	0	995
Avräkningskonto förvaltare	679 413	785 872
	679 413	786 867

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	2 594	14 563
Fastighetsförsäkring	9 758	4 191
Medlemskap i branschorganisation	5 710	5 710
Bredband	22 445	24 646
Nyckeladministration	6 513	0
	47 020	49 110

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,42	2023-06-28	0	9 571 500
SEB	3,81	2024-06-28	9 484 500	9 542 500
SEB	4,12	2025-06-28	9 483 000	9 542 000
SEB	4,17	2026-06-28	9 454 500	9 532 500
SEB	4,63	2024-06-28	9 571 500	0
			37 993 500	38 188 500
Kortfristig del av långfristig skuld			19 193 000	9 767 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 056 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 196 000 kr, varav 59 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	21 141	16 414
Styrelsearvoden	43 000	11 500
Sociala avgifter	13 500	3 571
Revision	20 000	0
Fastighetsel	23 643	44 290
Fjärrvärme	31 031	26 317
Avfallskostnader	0	137
Avlopp och vatten	0	98 427
Bredband	181	0
Snöröjning	0	30 354
Gemensamhetsanläggning	21 912	16 023
Förutbetalda avgifter och hyror	236 043	206 672
	410 451	453 705

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 286 000	38 286 000
	38 286 000	38 286 000

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Linda Méhelli
Ordförande

Nathan Lövsund

Annika Wasberg

Linda Ljungblom

Ali Amiri

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

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Lav_Beta.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-03 09:11:13

Dokumentet är undertecknat av:

 ALI AMIRI (19920615XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 11:32:50
 ANNIKA WASBERG (19850522XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 12:40:29
 Eela Nathan Lövsund (19880422XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 11:18:36
 Linda Maria Ljungblom (19760507XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-01 14:40:26
 LINDA MÉHELLI (19810214XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-30 11:43:55
 MAGNUS POUSETTE (19861001XXXX) Revisor	2024-06-03 09:11:13



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Lav_Beta.pdf (332305 byte)

7C915232B52ABCD0F93C0E972CA77A464E60AAF0F2590C407D4E2BE753607FFADCB6A3186F00847B87FE
7F66DA2E6D6BF7335DFC9B3001AAE1D8BED3E11D4651

<https://esign.summera.support/verify>