

Årsredovisning för
Brf Ärlan i Umeå

794000–1899

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ärlan i Umeå, 794000–1899, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ärlan i Umeå är privat bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningen, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter och i förekommande fall lokaler utan begränsning.

Föreningen äger fastigheten Ärlan 13. Umeå kommun. Fastigheten består av tre stycken bostadshus uppförda under åren 1992/1993.

Fakta om föreningens fastighet

Adress: Kungsgatan 112-114, Umeå

Areal 2 857 kvm tomt med äganderätt, 1 625 kvm bostadsyta

Antal lägenheter: 25 st. bostadsrätter

Carportplatser: 17 st.

Försäkring: Fullvärdesförsäkring i Dina Försäkringar

Föreningen har en underhållsplan

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå

Styrelse och suppleanter

Hans Holmqvist	Ordförande
----------------	------------

Helen Abrahamsson	Ledamot
-------------------	---------

Emma Sandell	Ledamot
--------------	---------

Henrik Holmström	Suppleant
------------------	-----------

Fredrik Bäckman	Suppleant (Vice värd)
-----------------	-----------------------

Jesper Granberg	Föreningsvald revisor
-----------------	-----------------------

Styrelsen har hållit 6 sammanträden och haft ordinarie föreningsstämma 29 november 2023.

Revisorer

Revisorer har under året varit Ulf Jonsson Ernst & Young samt Jesper Granberg från föreningen.

Valberedning

Carolina Sandström och Britt-Marie Lindqvist.

Årsavgift

Ingen höjning har skett under året.

.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De senaste årens höjning av räntor och övriga avgifter har gjort att föreningen gör ett underskott. Enligt styrelsens beslut justeras årsavgiften samt p-platser med 7% från juli 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Under året har 4 överlåtelser skett

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	1 226 877	1 223 110	1 158 612	1 154 735
Resultat efter finansiella poster	-207 632	-7 132	-28 901	-95 599
Soliditet %	45	45	45	44
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	718	717	690	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	95	95	95	95
Skuldsättning per m ²	4 018	4 114	4 210	4 298
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	4 018	4 114	4 210	4 298
Sparande per m ²	-42	81	68	27
Energikostnad per m ²	248	232	222	247
Räntekänslighet %	5,6			
Balansomslutning (tkr)	12 427	12 781	12 885	13 027
Eget kapital (tkr)	5552	5760	5767	5796

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet definieras som

Justerat eget kapital / Totalt kapital

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

(Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet %

Visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att räntekostnaderna ökat under året vilket kommer att kompenseras med höjda avgifter.

Året har även belastats av höga kostnader för reparation av hissar.

Årsavgiften kommer att höjas med 7%

samt en sänkning av amorteringen av lån från ca 2% till 1%.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 685 050	1 249 391	832 675	-7 132
Balanseras i ny räkning			-7 132	7 132
Reservering		60 210	-60 210	
Årets resultat				-207 632
Belopp vid årets utgång	3 685 050	1 309 601	765 333	-207 632

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	825 543
Årets resultat	-207 632
Summa	617 911
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 210
Balanseras i ny räkning	557 701
Summa	617 911

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01 - 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01 - 2023-06-30</i>
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 226 877	1 223 110
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 226 877	1 223 110
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-931 870	-847 319
Personalkostnader	4	-44 974	-44 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 033	-139 033
Summa rörelsekostnader		-1 115 877	-1 030 816
Rörelseresultat		111 000	192 294
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 632	-199 426
Summa finansiella poster		-318 632	-199 426
Resultat efter finansiella poster		-207 632	-7 132
Resultat före skatt		-207 632	-7 132
Årets resultat		-207 632	-7 132

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 897 083	12 036 116
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 897 083	12 036 116
Summa anläggningstillgångar		11 897 083	12 036 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 956	35 626
Summa kortfristiga fordringar		43 966	35 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		485 462	709 634
Summa kassa och bank		485 462	709 634
Summa omsättningstillgångar		529 428	745 260
SUMMA TILLGÅNGAR		12 426 511	12 781 376

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 685 050	3 685 050
Fond för yttre underhåll		1 309 601	1 249 391
Summa bundet eget kapital		4 994 651	4 934 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		765 333	832 675
Årets resultat		-207 632	-7 132
Summa fritt eget kapital		557 701	825 543
Summa eget kapital		5 552 352	5 759 984
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 529 245	6 685 389
Övriga skulder		-65 296	-156 144
Summa långfristiga skulder		6 463 949	6 529 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		65 296	156 144
Leverantörsskulder		28 718	85 053
Skatteskulder		80 700	77 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 496	173 250
Summa kortfristiga skulder		410 210	492 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 426 511	12 781 376

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 000	192 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	139 033	139 033
Erlagd ränta	-318 632	-199 426
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 599	131 901
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar		3 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 340	-1 257
Ökning/minskning leverantörsskulder	-56 334	17 243
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	65 246	42 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 027	193 079
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-156 144	-156 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 144	-156 144
Årets kassaflöde	-224 171	36 935
Likvida medel vid årets början	709 633	672 698
Likvida medel vid årets slut	485 462	709 633

Noter

Årsredovisningen upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten skrivs av med 139 033 kr. årligen. Beloppet baseras på fastighetens bokförda värde vid utgången av räkenskapsåret som slutade 2014-06-30. Det bokförda värdet vid denna tidpunkt fördelades då på 84 år. Den nya avskrivningsprincipen infördes för första gången vid bokslutet 2015-06-30

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Månadsavgifter/Årsavgifter	1 166 026	1 166 022
P-platsavgifter	60 851	57 088
Summa	1 226 877	1 223 110

Kommentar till not

I årsavgiften ingår kostnader för värme, bredband, Kabel tv och vatten
Samt övriga gemensamma kostnader i föreningen.

Not 3 Specifikation av driftskostnader

	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
El för belysning	63 733	70 581
Värme	220 170	198 908
Vatten och avlopp	118 299	107 296
IT avgifter	79 124	79 124
Försäkring	33 274	30 315
Städning	56 151	81 987
Sophämtning	22 408	22 909
Snöröjning	46 433	57 664
Trädgårdsskötsel	14 909	20 566
Reparation, underhåll samt förbättringsutgifter enl. plan	113 743	32 185
Fastighetsskatt /Fastighetsavgift	40 750	39 725
Administrativa kostnader	122 876	106 059
Summa	931 870	847 319

Not 4 Anställda och personalkostnader

		<i>2023-07-01 - 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01 - 2023-06-30</i>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		44 974	44 464
Styrelsearvoden	37 500		
Sociala kostnader	7 474		

Not 5 Byggnader och mark

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Ingående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Utgående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Ingående avskrivningar	-9 642 412	-9 503 379
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-139 033	-139 033
Utgående avskrivningar	-9 781 445	-9 642 412
Redovisat värde	11 897 083	12 036 116
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 600 000	22 600 000
Mark	10 400 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	33 000 000	33 000 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Nordea. (3 mån. ränta)	4,38 fr.o.m.	2024-07-12	6 529 245	6 686 389
Summa			6 529 245	6 686 389

Långfristiga skulder

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 202 765	5 904 669

Ställda säkerheter

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Fastighetsinteckningar	21 170 200	20 170 200
Summa ställda säkerheter	21 170 200	20 170 200

Underskrifter

Umeå, datum enligt digital signatur

Hans Holmqvist
Styrelseledamot

Helen Abrahamsson
Styrelseledamot

Emma Sandell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

Jesper Granberg
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Signe Helen Abrahamsson

Styrelseledamot

Serienummer: e22c308b70ff4a[...]ff91644b2053c

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-10-19 19:12:25 UTC



Emma Sandell

Styrelseledamot

Serienummer: dbff57482bb176[...]e377e053276cf

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-10-19 20:07:47 UTC



HANS HOLMQUIST

Styrelseledamot

Serienummer: 97b8bc484d0e7d[...]1bd62e0bc638a

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-10-20 11:52:28 UTC



Ulf Gustav Jonsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-10-21 14:28:10 UTC



Erik Jesper Granberg

Föreningsvald revisor

Serienummer: 764698ea540576[...]3d94370bb1260

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-10-21 15:18:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**