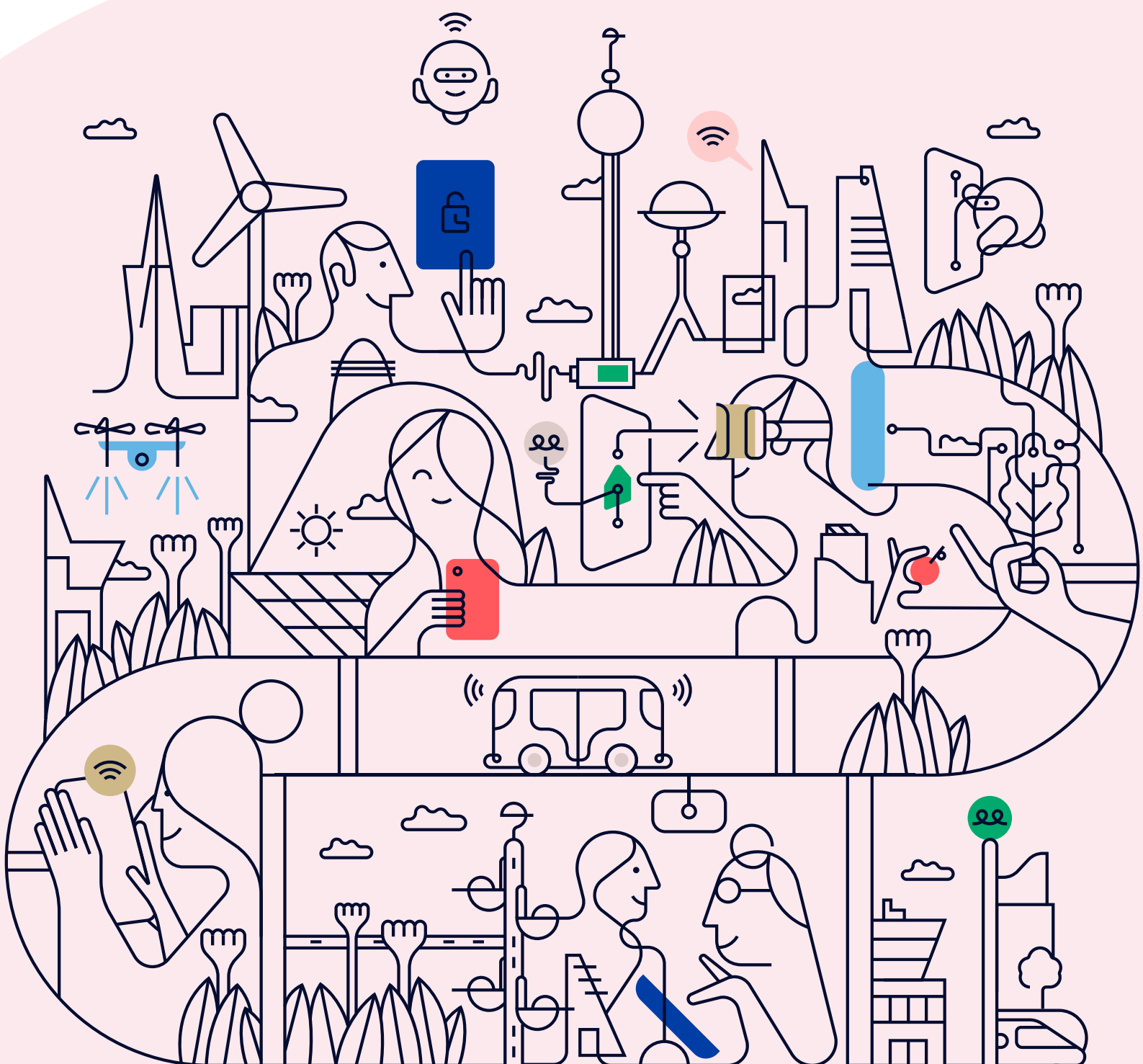




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ärlan i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 70:1	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 257 kvm och 2 lokaler om 108 kvm. Byggnadernas totalyta är 4218 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Nilsson	Ordförande
Erik Åkerström Andreasson	Styrelseledamot
Anders Patrik Lindström	Styrelseledamot
Tomas Käll	Styrelseledamot
Jan Martin Westin	Suppleant
Magnus Thulin	Suppleant

Valberedning

Linnea Thalín
Susanna Radovic

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsens medlemmar, minst två i förening.

Revisorer

Joachim Björklund Auktoriserad revisor RKR Redovisning & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-15. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Parkeringsavtal	Aimo Park Sweden AB
Teknisk förvaltning och lokalvård	MBA

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året fortsatt att göra investeringar för att öka tryggheten i husen och dess omgivning.

Brytskydd har installerats på alla innerdörrar på nedre plan samt på alla entrédörrar. Vidare har kameror installerats i allmänna utrymmen samt i anslutning till gården. Dessutom har staket satts upp på baksidan av 5D, och ytterligare en sektion har monterats för att höja staketet bakom 5A.

Ytterligare fem laddboxar har installerats, vilka till hälften finansierats med bidrag från Naturvårdsverket.

Nio lägenheter har glasat in balkongerna i början av sommaren 2024.

Försök att överta parkeringsplatserna från Aimo Park och själva hantera uthyrningen kunde inte genomföras. De avtal som skrevs vid byggnationen ger oss inte den möjligheten utan att det skulle medföra en betydande kostnad för föreningen.

Arbetet med uppförandet av ett staket runt gården har fortgått under hösten, och styrelsen har goda förhoppningar om ett eventuellt bygglov. Byggstart bör kunna ske sommaren 2025.

Det har fortsatt varit svårt att få lokalen i 5A uthyrd. Flera spekulanter har varit och tittat, men det har inte resulterat i något avtal. Ett nytt avtal tecknades med Emptor, som hyr lokalen i 5D, i november.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i december, vilket resulterade i anmärkningar som måste åtgärdas. Åtgärderna och en ny ventilationskontroll planeras till första kvartalet 2025.

I arbetet med att sänka föreningens kostnader beslutades det på en extrastämma i september att byta revisor från Ernst & Young till RKR.

Garantiarbeten, som ska utföras av Skeppsviken Bygg, har dragit ut på tiden betydligt. Styrelsen har påtalat detta och har även en dialog med huvudbesiktningsmannen om hur detta ska hanteras. Efterbesiktning med huvudbesiktningsmannen och Skeppsviken Bygg är planerad att ske innan sommaren 2025.

Gårdsdagen i oktober hade två syften: dels att genomföra städning och underhållsarbete i allmänna utrymmen, dels att erbjuda föreningens medlemmar möjlighet att träffas under trivsamma former. Dagen samlade runt 20 personer, som tillsammans utförde dessa uppgifter samt fick tillfälle att umgås kring korvgrillning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2024 har likt tidigare år präglats av ett högt ränteläge samt ökande priser. Ett av föreningens tre lån förhandlades om under sommaren 2024 vilket ökade räntekostnaden för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått ett ettårigt elavtal med Boden Energi istället för Göteborgs Energi. Avtalet löper till och med den 31 mars 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 734 397	2 492 688	2 449 057	1 217 317
Resultat efter fin. poster	-1 458 843	-970 369	-635 746	-425 976
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	743 349	533 574	323 819	114 044
Taxeringsvärde	139 850 000	139 850 000	139 850 000	76 029 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	721	600	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	65,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 120	11 245	11 370	11 668
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 587	8 683	8 779	11 668
Sparande per kvm totalyta, kr	66	170	250	6 464
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	21	18	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	50	49	17
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	26	5
Energikostnad per kvm totalyta, kr	127	99	93	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,15	-	-
Räntekänslighet (%)	15,67	18,74	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	187 515 000	-	-	187 515 000
Fond, yttre underhåll	533 574	-	209 775	743 349
Balanserat resultat	-1 595 295	-970 369	-209 775	-2 775 439
Årets resultat	-970 369	970 369	-1 458 843	-1 458 843
Eget kapital	185 482 910	0	-1 458 843	184 024 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 565 664
Årets resultat	-1 458 843
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-209 775
Totalt	-4 234 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	52 367
Balanseras i ny räkning	-4 181 915

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 734 397	2 492 688
Övriga rörelseintäkter	3	3 243	483 407
Summa rörelseintäkter		2 737 640	2 976 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 100 667	-1 197 111
Övriga externa kostnader	9	-277 278	-195 500
Personalkostnader	10	-107 764	-98 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 744	-1 686 744
Summa rörelsekostnader		-3 172 453	-3 177 984
RÖRELSERESULTAT		-434 813	-201 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 606	22 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 050 636	-791 339
Summa finansiella poster		-1 024 030	-768 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 458 843	-970 369
ÅRETS RESULTAT		-1 458 843	-970 369

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	218 877 479	220 618 904
Maskiner och inventarier	13	54 681	0
Pågående projekt	14	75 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		219 007 160	220 618 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		219 007 160	220 618 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 016	32 390
Övriga fordringar	15	1 879 764	2 091 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 130	0
Summa kortfristiga fordringar		1 927 910	2 123 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 927 910	2 123 466
SUMMA TILLGÅNGAR		220 935 069	222 742 370

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 515 000	187 515 000
Fond för yttre underhåll		743 349	533 574
Summa bundet eget kapital		188 258 349	188 048 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 775 439	-1 595 295
Årets resultat		-1 458 843	-970 369
Summa fritt eget kapital		-4 234 282	-2 565 664
SUMMA EGET KAPITAL		184 024 066	185 482 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 906 250	24 156 250
Summa långfristiga skulder		23 906 250	24 156 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 312 500	12 468 750
Leverantörsskulder		106 156	79 266
Skatteskulder		77 000	77 000
Övriga kortfristiga skulder		56 258	62 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	452 839	415 882
Summa kortfristiga skulder		13 004 753	13 103 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 935 069	222 742 370

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-434 813	-201 889
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 686 744	1 686 744
	1 251 931	1 484 855
Erhållen ränta	26 606	22 859
Erlagd ränta	-1 126 287	-823 306
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 250	684 408
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 050	14 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	133 444	-60 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 644	638 837
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-406 250	-406 270
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-406 250	-406 270
ÅRETS KASSAFLÖDE	-221 606	232 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 729 016	1 496 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 507 410	1 729 016

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ärlan i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Laddboxar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 305 776	1 953 900
Hysesintäkter lokaler, moms	97 368	130 535
Hysesintäkter p-plats, moms	230 769	307 692
Deb. fastighetsskatt, moms	16 040	27 268
Elintäkter laddstolpe	55 060	42 320
Uppvärmning, moms	5 400	7 650
Övriga intäkter	1 000	1 500
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	1 000
Pantsättningsavgift	3 438	2 100
Överlåtelseavgift	5 732	5 252
Administrativ avgift, moms	-49	0
Andrahandsuthyrning	13 862	13 471
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 734 397	2 492 688

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	234
Försäkringsersättning	0	483 173
Återbäring försäkringsbolag	3 243	0
Summa	3 243	483 407

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	174 675	148 391
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 464	39 427
Hissbesiktning	4 848	4 501
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 896	0
Gårdkostnader	9 918	14 965
Sophantering	17 059	8 733
Snöröjning/sandning	0	1 565
Serviceavtal	18 555	18 555
Förbrukningsmaterial	0	10 643
Summa	268 415	246 779

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	72 166	10 193
Ventilation	21 350	0
Hissar	0	15 731
Vattenskada	0	304 348
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 029
Summa	93 516	343 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	52 367	0
Summa	52 367	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	123 024	88 683
Uppvärmning	281 701	208 929
Vatten	131 790	117 994
Sophämtning/renhållning	67 045	100 834
Grovsopor	0	3 560
Summa	603 561	520 000

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 488	46 103
Bredband	1 821	2 428
Fastighetsskatt	38 500	38 500
Summa	82 809	87 031

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 946	1 973
Tele- och datakommunikation	100 086	0
Inkassokostnader	512	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 592	0
Revisionsarvoden extern revisor	62 259	37 259
Styrelseomkostnader	0	2 720
Fritids och trivselkostnader	2 352	263
Föreningskostnader	485	970
Förvaltningsarvode enl avtal	75 665	72 577
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	3 147
Administration	1 505	25 644
Konsultkostnader	685	43 594
Summa	277 278	195 500

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	82 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	25 764	23 629
Summa	107 764	98 629

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 050 635	791 023
Dröjsmålsränta	1	310
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	1 050 636	791 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 829 476	224 829 476
Omklassificering	-74 476	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 755 000	224 829 476
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 210 572	-2 523 828
Årets avskrivning	-1 679 292	-1 686 744
Omklassificering	12 343	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 877 521	-4 210 572
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	218 877 479	220 618 904
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 825 865</i>	<i>56 825 865</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 488 000	93 488 000
Taxeringsvärde mark	46 362 000	46 362 000
Summa	139 850 000	139 850 000

En omklassificering är gjord under 2024, där föreningens laddstolpar från och med 2024-01-01 redovisas under not 13 Maskiner och inventarier. 2023 års kolumn är alltså inkluderat laddstolpar.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	74 476	0
Utgående anskaffningsvärde	74 476	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivningar	-7 452	0
Omklassificering	-12 343	0
Utgående avskrivning	-19 795	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 681	0

En omklassificering är gjord under 2024, där föreningens laddstolpar från och med 2024-01-01 redovisas under not 13 Maskiner och inventarier. 2023 års kolumn är alltså exkluderat laddstolpar.

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	75 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	75 000	0

Avser 5 st laddstolpar installerade 2024.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	368 456	362 060
Momsavräkning	3 898	0
Transaktionskonto	437 200	662 112
Borgo räntekonto	1 070 210	1 066 904
Summa	1 879 764	2 091 076

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	8 498	0
Förutbet bredband	632	0
Summa	9 130	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-06-17	1,14 %	12 093 750	12 218 750
Nordea	-	-	-	12 218 750
Handelsbanken	2025-06-30	4,59 %	12 062 500	12 187 500
Handelsbanken	2027-06-30	3,27 %	12 062 500	-
Summa			36 218 750	36 625 000
Varav kortfristig del			12 312 500	12 468 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 343 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	12 816	0
Uppl kostnad Värme	31 184	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	34 084	109 735
Uppl kostn vatten	10 298	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 090	0
Uppl kostnad arvoden	82 000	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 764	23 565
Förutbet hyror/avgifter	226 603	207 582
Summa	452 839	415 882

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2025-01-01 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 %. Avgiftshöjningen är en följd av ökade räntekostnader för föreningens lån, högre fjärrvärmepriser samt stigande vatten- och avloppskostnader. Föreningen har en kommande engångskostnad på cirka 70 000 kr exklusive moms för åtgärder i samband med ventilationskontrollen. Emptor har sagt upp lokalen i 5D från och med april. Detta kommer att påverka föreningens ekonomi, men förhoppningsvis endast under en kort tid tills en ny hyresgäst tar över. I juni löper vårt avtal om teknisk förvaltning samt lokalvård med MBA ut. Styrelsen kommer inte att förlänga avtalet med MBA utan kommer istället vid behov ta in fastighetsskötsel på avrop.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Patrik Lindström
Styrelseledamot

Erik Åkerström Andreasson
Styrelseledamot

Thomas Nilsson
Ordförande

Tomas Käll
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RKR Redovisning & Revision AB
Joachim Björklund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 10:41

DOCUMENT ID:

BkwFAtUexg

ENVELOPE ID:

HkxYCYxUlge-BkwFAtUexg

DOCUMENT NAME:

Brf Ärlan i Göteborg, 769636-3543 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ÅKERSTRÖM ANDREASSON erik.andreasson@hotmail.se	Signed Authenticated	05.05.2025 11:25 05.05.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.216.184
2. THOMAS NILSSON thomasgo@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:53 05.05.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.182.191
3. TOMAS KÄLL tomas.olof.kall@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:14 05.05.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.10.34
4. Anders Patrik Lindström info@lindstrompatrik.se	Signed Authenticated	05.05.2025 20:54 05.05.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.214.188
5. JOACHIM ADAM BJÖRKLUND joachim.bjorklund@rkr1981.se	Signed Authenticated	05.05.2025 20:56 05.05.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.9.91

* 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 Ärlan i Göteborg

Org.nr 769636-3543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ärlan i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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, avsiktlig 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 de redovisningsprinciper som används och rimligheten 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 Ärlan i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Uddevalla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joachim Björklund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 21:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 10:41

DOCUMENT ID:

rkBt0txIxlE

ENVELOPE ID:

rJt0Felexg-rkBt0txIxlE

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Ärlan.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOACHIM ADAM BJÖRKLUND	 Signed	05.05.2025 21:02	eID	Swedish BankID
joachim.bjorklund@rkr1981.se	Authenticated	05.05.2025 21:01	Low	IP: 188.151.9.91

* 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