

Årsredovisning för
Brf Ärlan i Umeå

794000-1899

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ärlan i Umeå, 794000-1899, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ärlan i Umeå är en 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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 25 st.

Under året har 5 överlåtelse skett.

Fakta om föreningens fastighet

Adress: Kungsgatan 112-114 Umeå

Areal 2857 kvm tomt med äganderätt, 1625 kvm bostadsyta.

Antal lägenheter: 25 st. bostadsrätter

Carport platser: 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 ledamot

Helen Abrahamsson sekreterare ledamot

Anders Nyberg ledamot

Sandra Bergkvist ledamot

Johan Sköld Unée suppleant

Henrik Holmström suppleant

Jesper Granberg Förenings vald revisor pga flytt under året är han ersatt med Maud Sandberg.

Brf Ärlan har under året inte haft utsedd vicevärd. Istället har vicevärdens uppgifter fördelats ut hos ett antal av

föreningens medlemmar, vilket följs upp årligen som aktivitet i underhållsplanen.

Styrelsen har hållit 9 sammanträden samt ordinarie föreningsstämma 19 november 2024.

Revisor

Revisor under året har varit Ulf Jonsson Ernst & Young samt Maud Sandberg från föreningen.

Valberedning

Carolina Sandström och Britt-Marie Lindqvist

Årsavgift

Årsavgiften höjd med 7%.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	1 323 046	1 226 877	1 223 110	1 158 612
Resultat efter finansiella poster	12 002	-207 632	-7 132	-28 901
Soliditet %	45,1	44,7	45	45
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	768	718	717	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94	95	95	95
Skuldsättning per m ²	3 978	4 018	4 114	4 210
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 978	4 018	4 114	4 210
Sparande per m ²	93	-42	81	68
Energikostnad per m ²	243	248	232	222
Räntekänslighet %	5,2	5,6		
Balansomslutning	12343	12427	12781	12885
Eget kapital	5565	5552	5760	5767

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

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 och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

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

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

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	1 309 601	765 333	-207 632
Balanseras i ny räkning			-207 632	207 632
Reservering		60 210	-60 210	
Årets resultat				12 002
Belopp vid årets utgång	3 685 050	1 369 811	497 491	12 002

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	497 491
Årets resultat	12 002
Summa	509 493
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	60 210
Balanseras i ny räkning	449 283
Summa	509 493

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 323 046	1 226 877
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 323 046	1 226 877
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-899 889	-931 870
Personalkostnader	4	-37 706	-44 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 508	-139 033
Summa rörelsekostnader		-1 077 103	-1 115 877
Rörelseresultat		245 943	111 000
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 941	-318 632
Summa finansiella poster		-233 941	-318 632
Resultat efter finansiella poster		12 002	-207 632
Resultat före skatt		12 002	-207 632
Årets resultat		12 002	-207 632

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 758 050	11 897 083
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	28 015	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 786 065	11 897 083
Summa anläggningstillgångar		11 786 065	11 897 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 823	43 956
Summa kortfristiga fordringar		46 823	43 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		511 854	485 462
Summa kassa och bank		511 854	485 462
Summa omsättningstillgångar		558 677	529 428
SUMMA TILLGÅNGAR		12 344 742	12 426 511

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 685 050	3 685 050
Fond för yttre underhåll		1 369 811	1 309 601
Summa bundet eget kapital		5 054 861	4 994 651
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		497 491	765 334
Årets resultat		12 002	-207 632
Summa fritt eget kapital		509 493	557 702
Summa eget kapital		5 564 354	5 552 353
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 398 653	6 529 245
Övriga skulder		0	-65 296
Summa långfristiga skulder		6 398 653	6 463 949
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		65 296	65 296
Leverantörsskulder		29 274	28 717
Skatteskulder		83 850	80 700
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 314	235 496
Summa kortfristiga skulder		381 735	410 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 344 742	12 426 511

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 943	111 000
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	139 504	139 033
Erlagd ränta	-233 941	-318 632
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 506	-68 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 858	-8 340
Ökning/minskning leverantörsskulder	556	-56 334
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-29 026	65 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 178	-68 027
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 490	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 490	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-65 296	-156 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 296	-156 144
Årets kassaflöde	26 392	-224 171
Likvida medel vid årets början	485 462	709 633
Likvida medel vid årets slut	511 854	485 462

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	<i>2024-07-01 - 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01 - 2024-06-30</i>
Årsavgifter	1 247 749	1 166 026
P-platsavgifter	75 297	60 851
Summa	1 323 046	1 226 877

Not 3 Specifikation av driftskostnader

	<i>2024-07-01 - 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01 - 2024-06-30</i>
El för belysning	52 556	63 733
Värme	224 943	220 170
Vatten och avlopp	116 934	118 299
IT avgifter	86 640	79 124
Försäkring	36 751	33 274
Städning	50 263	56 151
Sophämtning	22 830	22 408
Snöröjning	36 968	46 433
Trädgårdskötsel	27 645	14 909
Reperation och underhåll samt förbättringsutgifter enl. plan	82 566	113 743
Fastighetsskatt /Fastighetsavgift	43 100	40 750
Administrativa kostnader	118 693	122 876
Summa	899 889	931 870

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 - 2025-06-30	2023-07-01 - 2024-06-30
Löner och ersättningar samt sociala kostnader	37 706	44 974

Kommentar till not

Styrelsearvoden	28 500
Sociala kostnader	7 011
övrigt	2 195
Totalt	37 706

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Utgående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Ingående avskrivningar	-9 781 445	-9 642 412
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-139 033	-139 033
Utgående avskrivningar	-9 920 478	-9 781 445
Redovisat värde	11 758 050	11 897 083
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 000 000	22 600 000
Mark	10 400 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	35 400 000	33 000 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	28 490	
Utgående anskaffningsvärden	28 490	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-475	
Utgående avskrivningar	-475	
Redovisat värde	28 015	

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 137 469	6 202 765

Kommentar till not

Långivare Nordea räntesats 2,65% ränteändring 2026-04-14

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	20 170 200	20 170 200
Summa ställda säkerheter	20 170 200	20 170 200

Årsredovisningen färdigställdes den 22 oktober 2025

Underskrifter

Umeå

Underskriven det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Hans Holmqvist
Styrelseordförande

Datum

Helen Abrahamsson
Styrelseledamot

Datum

Sandra Bergkvist
Styrelseledamot

Datum

Anders Nyberg
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

Maud Sandberg
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."

HANS HOLMQUIST

Ordförande

Serienummer: 97b8bc484d0e7d[...]1bd62e0bc638a

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-30 08:10:53 UTC



SANDRA BERGKVIST

Ledamot

Serienummer: bc04d4cd02bb6a[...]5dcb9a21fad6f

IP: 90.130.xxx.xxx

2025-10-30 09:31:32 UTC



ANDERS NYBERG

Ledamot

Serienummer: 62d3cef1f2564b[...]018c3895ab6f1

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-10-30 14:49:13 UTC



Sara Signe Helen Abrahamsson

Ledamot

Serienummer: e22c308b70ff4a[...]ff91644b2053c

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-10-30 19:33:45 UTC



Ulf Gustav Jonsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-31 07:50:18 UTC



Maud Forsgren

Föreningsvald revisor

Serienummer: 7ca068b3136eb7[...]4d81b2c6d66a7

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-11-03 12:43:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.