



Årsredovisning Brf Ärlan i Ulricehamn

Org nr 769621-5685

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Ärlan i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Jonas Persson	ledamot, ordförande
Martin Tillander	ledamot
Emil Vetterlind	ledamot
Hampus Sjögren	ledamot
Arthur Kozak	revisor, BoRevision AB
Malin Johannesson	revisorssuppleant, BoRevision AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-06 och kungjordes 2017-02-08.

Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Ulricehamn Ärlan 4 uppfört flerbostadshus med 12 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Järnvägsgatan 6, Ulricehamn. Till fastigheten finns också 2 st råvindar och 5 st bilplatser i garage samt 5 st parkeringsplatser. Fastighetens värdeår är 2016.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
6	2 rok	334,8
6	3 rok	512,4
<u>2</u>	<u>råvind</u>	<u>182,2</u>
14 st		1 029,4

Försäkringar

Föreningen har tecknat försäkring via Dina Försäkringar Sydost. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad och försäkringen omfattar såväl ansvar för styrelsens arbete som medlemmarnas bostadsrättstillägg i hemförsäkringen.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens fastighet färdigställdes under 2017 och inflyttning skedde från februari 2017. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 67 kr/kvm enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad. Renovering av råvind kommer påbörjas under 2021 och då tillkommer det två lägenheter.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, då två lägenheter tillkommer under våren 2021 kommer avgifter för lägenheterna sänkas i följd med att andelstal ändras.

Kapitaltillskott	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Gjorda amorteringar	67 200 kr	67 200 kr	67 200 kr
Summa Kapitaltillskott	67 200 kr	67 200 kr	67 200 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
7H Kraft AB	El
Ulricehamns Energi AB	Fjärrvärme, vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/Telefoni
Dina Försäkringar Sydost	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 18 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 2 st och antalet avgående medlemmar har varit 1 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 18 st.

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	719	743	737	486
Res. efter finansiella poster (tkr)	-160	-149	-163	-45
Soliditet (%)	56	56	56	56
Driftsnetto (tkr)	288	298	280	244
Årsavgift (kr/kvm)	568	568	568	568
Lån (kr/kvm)	12 803	12 868	12 933	12 999
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	28 795	29 033	29 271	29 509

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

AK

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 294 000	6 816 120	67 149	-275 105	-148 671	16 753 493
Disposition av föregående års resultat:			67 149	-215 820	148 671	0
Årets resultat					-160 395	-160 395
Belopp vid årets utgång	10 294 000	6 816 120	134 298	-490 925	-160 395	16 593 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-490 925
årets förlust	-160 395
	-651 320
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	67 149
i ny räkning överföres	-718 469
	-651 320

I årets resultat ingår avskrivningar med 244 932 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 84 537

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

AK

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	719 303	742 690
Övriga rörelseintäkter		-4 119	0
Summa rörelseintäkter		715 184	742 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-322 183	-346 225
Övriga externa kostnader	4	-84 048	-81 703
Personalkostnader	5	-21 027	-17 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-244 932	-244 932
Summa rörelsekostnader		-672 190	-689 944
Rörelseresultat		42 994	52 746
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-203 389	-201 417
Resultat efter finansiella poster		-160 395	-148 671
Resultat före skatt		-160 395	-148 671
Årets resultat		-160 395	-148 671

AK

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 8

29 641 796

29 886 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 272

35 392

Kassa och bank

Kassa och bank

213 649

187 738

Summa omsättningstillgångar

237 921

223 130

SUMMA TILLGÅNGAR

29 879 717

30 109 858

AK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 110 120	17 110 120
Fond för yttre underhåll		134 298	67 149
Summa bundet eget kapital		17 244 418	17 177 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-490 925	-275 105
Årets resultat		-160 395	-148 671
Summa fritt eget kapital		-651 320	-423 776
Summa eget kapital		16 593 098	16 753 493
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	10	8 946 000	13 179 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 233 200	67 200
Förskottsbetalningar		37 652	27 147
Leverantörsskulder		40 622	34 569
Skatteskulder		4 100	4 110
Övriga skulder		4 045	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 000	44 139
Summa kortfristiga skulder		4 340 619	177 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 879 717	30 109 858

TK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år (0,83%)

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Föreningen togs i drift 1 maj 2017.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Månadsavgifter bostäder	584 645	584 645
Hyror garage och parkeringsplatser	52 450	56 700
El, kall och varmvatten medlemmar	77 476	92 844
Pantsättningsavgifter	2 349	930
Överlåtelseavgifter	2 366	3 439
Övriga intäkter	18	4 132
	719 304	742 690

AK

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	68 176	72 276
El	65 201	73 156
Fjärrvärme	58 339	61 695
Vatten och avlopp	32 484	32 999
Sophämtning	30 174	31 036
KabelTv/internet	38 356	37 352
Fastighetsförsäkring	13 143	12 517
Löpande reparationer och underhåll	14 260	23 144
Fastighetsskatt	2 050	2 050
	322 183	346 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	54 797	53 065
Ersättningar till revisor	10 750	10 500
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	18 501	18 138
	84 048	81 703

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden för styrelsearbete	16 000	13 000
Sociala kostnader för arvoden	5 027	4 084
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	21 027	17 084

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	30 539 880	30 539 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 539 880	30 539 880
Ingående avskrivningar	-653 152	-408 220
Årets avskrivningar	-244 932	-244 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 084	-653 152
Utgående redovisat värde	29 641 796	29 886 728
Taxeringsvärden byggnader	11 205 000	11 205 000
Taxeringsvärden mark	1 926 000	1 926 000
	13 131 000	13 131 000
Bokfört värde byggnader	28 611 796	28 856 728
Bokfört värde mark	1 030 000	1 030 000
	29 641 796	29 886 728

AK

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	203 367	201 394
Övriga räntekostnader	22	23
	203 389	201 417

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 420 000	13 420 000
	13 420 000	13 420 000

Not 9 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	12 843 200	12 910 400
	12 843 200	12 910 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,63%	2022-03-30	4 473 000	4 473 000
Stadshypotek AB	1,45%	2025-03-30	4 473 000	4 473 000
Stadshypotek AB*	1,56%	2021-03-30	4 233 200	4 300 400
Avgår lån som förfaller inom 1 år från balansdagen			-4 233 200	-67 200
			8 946 000	13 179 200
Kortfristig del av långfristig skuld			4 233 200	67 200

* Lån som villkorsändras under år 2021 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

AK

Ulricehamn 2021-04-21



Jonas Persson
Ordförande



Martin Tillander

Emil Vetterlind



Hampus Sjögren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Arthur Kozak
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ärlan i Ulricehamn, org.nr. 769621-5685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ärlan i Ulricehamn för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ärlan i Ulricehamn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 / 4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB