

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ärlan i Umeå**

794000-1899

Räkenskapsåret

2015-07-01 – 2016-06-30

Styrelsen för Brf Ärlan i Umeå, med säte i Umeå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Ärlan i Umeå är en privat bostadsrättsförening och 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, 1 625 kvm bostadsyta

Antal lägenheter: 25 stycken bostadsrätter

Årsavgift per kvm i snitt: 660 kronor (f å 804 kronor)

Carportplatser: 17 st

Taxeringsvärde: 21 400 000 kr varav mark 6 400 000 kr (2016 års värde)

Försäkring: Fullvärdesförsäkring i Dina Försäkringar Nord

#### **Styrelse**

Styrelsen och suppleanter

Arnold Hägglund	Ledamot	tom 2016
Katarina Haugen	Sekreterare	tom 2017
Stellan Andersson	Ledamot o biträdande vice värd	tom 2016
Anders Nyberg	Ledamot o vice värd	tom 2017
Margaretha Karlsson	Ledamot	tom 2017
Angelica Borg	Ordförande	tom 2017
Niklas Eriksson	Suppleant	tom 2016
Erika Dahlgren	Suppleant	tom 2017
Johan Alm	Suppleant	tom 2017

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden och föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma den 21 oktober 2015.

### Revisor

Revisorer har under året varit Ulf Jonsson, E & Y, samt Marianne Widman.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Vanja Åström.

### Trivselkommitte

Trivselkommitten har bestått av Anna Sara Persson och Angelica Borg.

### Nya stadgar och nya andelstal

På föreningens ordinarie stämma den 21 oktober 2015 antogs nya stadgar (för andra gången) innebärande möjlighet för föreningen att ta ut upplåtelseavgift samt tydliggörande av § 9 som avser föreningens årsavgift och andra avgifter.

På stämman beslutades också att anta nya andelstal för att möjliggöra en ombildning av föreningens hyreslägenhet till bostadsrätt. Denna ombildning krävde dock endast mindre förändringar av andelstalen.

### Årsavgift

Månadsavgiften sänktes med 10% den 1 januari 2016. Ingen månadsavgift togs ut för december månad 2015.

### Överlåtelser

Under året har föreningen ombildat den tidigare hyresrätten B 103 till bostadsrätt och den har också avyttrats under året. Föreningen sålde den nybildade bostadsrätten för 1 275 000 kr varav 48 650 kr avsåg insats och 1 226 350 kr avsåg upplåtelseavgift. En övrig överlåtelse har också skett under året.

### Underhåll

Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 36 101 kr och avser endast underhåll av löpande karaktär.

### Lån

Föreningens nuvarande låneskulden uppgår efter amortering till 8 266 397 kr och fördelas på 2 lån:

Nordea	2 704 397 kr	ränta f n 1,801%	rörligt
Nordea	5 562 000 kr	ränta f n 1,301%	rörligt

Föreningen har gjort en extra amortering under året på 1 500 000 kr.

Låneskuld per kvm 5 087 kr (få 6 205 kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 120	1 304	1 333	1 385
Resultat efter finansiella poster	214	321	75	321
Soliditet (%)	40	29	26	25
Balansomslutning	14 133	14 307	14 636	14 724
Eget kapital	5 637	4 148	3 827	3 751

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	571 602
årets vinst	214 461
	<b>786 063</b>

disponeras så att	
avättes till yttre underhållsfond	60 210
i ny räkning överföres	725 853
	<b>786 063</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. y

## Resultaträkning

	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 119 998	1 304 076
Övriga rörelseintäkter		0	5 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 119 998</b>	<b>1 309 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader fastighet		-616 279	-615 399
Personalkostnader	3, 4	-29 540	-27 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 033	-139 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-784 852</b>	<b>-782 126</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>335 146</b>	<b>526 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		885	3 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 570	-209 489
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 685</b>	<b>-205 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 461</b>	<b>321 003</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>214 461</b>	<b>321 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 461</b>	<b>321 003</b>

8

## Balansräkning

Not  
1

2016-06-30

2015-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

13 009 347

13 148 380

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**13 009 347**

**13 148 380**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 009 347**

**13 148 380**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

68 678

338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 511

20 626

**Summa kortfristiga fordringar**

**96 189**

**20 964**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 027 599

1 137 684

**Summa kassa och bank**

**1 027 599**

**1 137 684**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 123 788**

**1 158 648**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 133 135**

**14 307 028**

Y

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 685 050	2 410 050
Fond för yttre underhåll		1 165 921	1 105 711
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 850 971</b>	<b>3 515 761</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		571 602	310 809
Årets resultat		214 461	321 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>786 063</b>	<b>631 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 637 034</b>	<b>4 147 573</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 110 253	9 766 397
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 110 253</b>	<b>9 766 397</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		156 144	156 144
Leverantörsskulder		21 960	41 537
Skatteskulder		62 775	61 500
Övriga skulder		7 671	421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 298	133 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>385 848</b>	<b>393 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 133 135</b>	<b>14 307 028</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 981 000	20 981 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>20 981 000</b>	<b>20 981 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Månadsavgifter	1 071 851	1 258 764
P-platsavgifter	48 147	45 312
	<b>1 119 998</b>	<b>1 304 076</b>

8



### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	0	0
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	25 600	22 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 940	5 694
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>29 540</b>	<b>27 694</b>

### Not 4 Specifikation av driftskostnader fastighet

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Elkostnad	56 583	60 759
Uppvärmning	184 755	185 101
Vatten	49 814	54 982
Försäkring	15 219	13 894
Renhållning	22 588	21 068
Kabeltv	0	3 702
Snöröjning	7 360	12 332
Löpande underhåll	36 101	78 786
Övriga fastighetskostnader	44 088	6 257
Fastighetsskatt	31 700	31 075
Revisionsarvoden	10 625	10 625
Ekonomisk förvaltning	66 972	57 939
Bankavgifter	2 095	2 068
It-avgifter	79 124	76 811
Städning	9 255	0
	<b>616 279</b>	<b>615 399</b>

8

### Not 5 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 678 528</b>	<b>21 678 528</b>
Ingående avskrivningar	-8 530 148	-8 391 115
Årets avskrivningar	-139 033	-139 033
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 669 181</b>	<b>-8 530 148</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 009 347</b>	<b>13 148 380</b>
Bokfört värde byggnader	11 400 774	11 539 807
Bokfört värde mark	1 608 573	1 608 573
	<b>13 009 347</b>	<b>13 148 380</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	20 187	34 107
Försäljningar/utrangeringar		-13 920
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 187</b>	<b>20 187</b>
Ingående avskrivningar	-20 187	-34 107
Försäljningar/utrangeringar		13 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 187</b>	<b>-20 187</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 410 050		1 105 711	310 809	321 003
Ökning av insatskapital	48 650	1 226 350			
Disposition av föregående års resultat:			60 210	260 793	-321 003
Årets resultat					214 461
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 458 700</b>	<b>1 226 350</b>	<b>1 165 921</b>	<b>571 602</b>	<b>214 461</b>

8

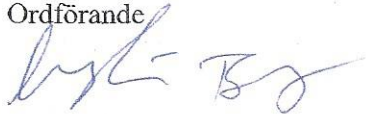
**Not 8 Långfristiga skulder**

	2016-06-30	2015-06-30
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetskrediter	7 485 677	9 141 821
	7 485 677	9 141 821

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Umeå *den 31 augusti 2016*

Angelica Borg  
Ordförande



Stellan Andersson



Anders Nyberg



**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor

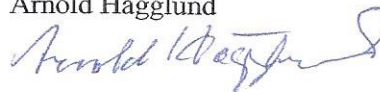


Katarina Haugen



Margaretha Karlsson

Arnold Hägglund



Marianne Widman  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ärlan i Umeå, org.nr 794000-1899

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ärlan i Umeå för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsred för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ärlan i Umeå för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

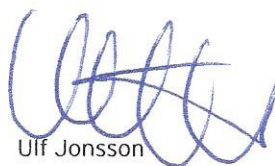
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

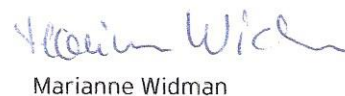
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 22 september 2016



Ulf Jonsson

Auktoriserad revisor



Marianne Widman

Förtroendevald revisor