

Årsredovisning för
BRF Ärlan 18
769607-9925

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	10-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ärlan 18, 769607-9925, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BRF Ärlan 18 äger fastigheten Ärlan 18 med adress Östra Vallgatan 18 i Helsingborg. Föreningen består av sex lägenheter som alla varit uthyrda till 100% under året.

Föreningens avgifter höjdes med 2% vid årsskiftet enligt tidigare beslut. Beslut togs i januari om en höjning på 20% och i oktober om en extra höjning om 20% from 1 november. Totala hyresintäkter uppgår år 2023 till 564 596 (454 189) kronor.

Finansiering

Föreningen har tre lån fördelat enligt nedan;

4 500 000 kr, 4,73% rörligt

2 000 000 kr, 4,68% rörligt

1 000 000 kr, 4,73% rörligt

Föreningens totala skuld uppgår till 7 500 000 kr.

Föreningens kostnad för el och belysning avser även hyresgästernas el och laddning av elfordon. Denna kostnad är fakturerad hyresgästerna och ligger bland övriga intäkter.

Möten

Föreningen har haft 5 protokollföra styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte samt en ordinarie föreningsstämma.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten motsvarar 0,5% av anskaffningsvärdet, vilket innebär att årets avskrivningar på byggnaden uppgår till 92 699 (92 699) kronor.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 19 200 000 (19 200 000) kronor vilket innebär att avsättningen till fonden görs med 57 600 (57 600) kronor.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort två hyreshöjningar om 20% utöver den årliga på 2%

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	621 610	458 520	430 971	420 755
Resultat efter finansiella poster	-99 764	95 313	-27 503	-212 881
Soliditet, %	33	32	30	31

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemmars Grundinsatser</i>	<i>Medlemmars Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	5 607 134	199 752	283 200	-2 302 410
Yttre fond avsättning				-57 600
Årets resultat				-99 764
Vid årets slut	5 607 134	199 752	283 200	-2 459 774

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 459 774 kr, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 360 010
årets resultat	-99 764
Totalt	-2 459 774
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-2 459 774
Summa	-2 459 774

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		621 610	458 520
Övriga rörelseintäkter		12 000	125 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		633 610	584 170
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-260 186	-245 566
Handelsvaror		-270	-11 375
Övriga externa kostnader	3	-18 444	-10 396
Avskrivningarr av materiella anläggningstillgångar		-110 496	-110 499
Summa rörelsekostnader		-389 396	-377 836
Rörelseresultat		244 214	206 334
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 978	-111 021
Summa finansiella poster		-343 978	-111 021
Resultat efter finansiella poster		-99 764	95 313
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-99 764	95 313
Skatter			
Årets resultat		-99 764	95 313

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 864 286	10 959 232
Inventarier, verktyg och installationer	5	262 200	277 750
Summa materiella anläggningstillgångar		11 126 486	11 236 982
Summa anläggningstillgångar		11 126 486	11 236 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 476	38 313
Övriga fordringar		42 020	146 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 144	15 793
Summa kortfristiga fordringar		83 640	200 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 055	577 293
Summa kassa och bank		59 055	577 293
Summa omsättningstillgångar		142 695	777 787
SUMMA TILLGÅNGAR		11 269 181	12 014 769

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 147 686	6 090 086
Summa bundet eget kapital		6 147 686	6 090 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 360 010	-2 397 723
Årets resultat		-99 764	95 313
Summa fritt eget kapital		-2 459 774	-2 302 410
Summa eget kapital		3 687 912	3 787 676
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 500 000	8 145 500
Summa långfristiga skulder		7 500 000	8 145 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-26 286	-4 373
Skatteskulder		18 648	17 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 907	68 098
Summa kortfristiga skulder		81 269	81 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	11 269 181	12 014 769

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-99 764	95 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	110 496	110 499
	10 732	205 812
Betald skatt	780	540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 512	206 352
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	116 853	-174 068
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 103	19 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 262	51 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier		-222 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-222 500
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott		74 168
Amortering av låneskulder	-645 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-645 500	74 168
Årets kassaflöde	-518 238	-96 995
Likvida medel vid årets början	577 293	674 288
Likvida medel vid årets slut	59 055	577 293

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	-343 978	-111 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	110 496	110 499
	110 496	110 499
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	59 055	577 293
	59 055	577 293
Operativt kassaflöde		
Rörelseresultat	-99 764	95 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110 496	110 499
Förändring i rörelsekapital	115 750	-156 037
Investeringar	-	-222 500
Operativt kassaflöde	126 482	-172 725

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Markanläggningar	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fjärrvärme	134 740	61 248
El för belysning	63 718	47 753
Vatten och Avlopp	19 685	17 717
Städning och Renhållning	13 220	15 548
Reparation och Underhåll	6 938	83 287
Fastighetsförsäkring	21 885	20 014
Summa	260 186	245 566

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förbrukningsinventarier		-
Fastighetsavgift	9 534	9 114
Ersättning till revisorer		-
Övriga fastighetskostnader		-
Övrigt	8 910	1 282
Summa	18 444	10 396

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 657 356	12 657 356
	<u>12 657 356</u>	<u>12 657 356</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 698 124	-1 603 175
-Årets avskrivning enligt plan	-94 946	-94 949
	<u>-1 793 070</u>	<u>-1 698 124</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 864 286	10 959 232

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	311 000	88 500
-Nyanskaffningar		222 500
Vid årets slut	<u>311 000</u>	<u>311 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 250	-17 700
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 550	-15 550
Vid årets slut	<u>-48 800</u>	<u>-33 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	262 200	277 750

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>7 500 000</u>
	7 500 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	7 500 000	8145500

Not 8 Nyckeltal enligt BFN AR 2023:1

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	537	418
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	7136	7750
Sparande per kvadratmeter (kr)	10	196
Räntekänslighet (%)*	13	19
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	208	121

*För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att löneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Riktvärden:

Låg = <5%

Normal = 5-9%

Hög = 9-15%

Mycket hög = >15%

Underskrifter

Helsingborg 3 juni 2024

Björn Rosander
Styrelseordförande

Cecilia Norstedt
Kassör

Staffan Gunnarsson

Agneta Lindell

Set Kjellström

John Keding

Min revisionsberättelse har lämnats den

Madeleine Majorenko
Vald revisor

Kommentar

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma