

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn**

769624-4842

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt.

Föreningen registrerades 2012-03-15 och de nuvarande stadgarna registrerades 2019-03-21 hos Bolagsverket.

Fastighetsbeteckningen för föreningens fastighet är Tvingen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätterna.

Uppvärmning av byggnaden sker genom fjärrvärme från Ulricehamns Energi samt återvinning av spillvärme från husets ventilation.

Byggnaden färdigställdes 2013 och fastigheten har en tomtarea på 2 200 m<sup>2</sup>. Bruksarean uppgår till 3 660 m<sup>2</sup> avseende 52 st lägenheter och 3 st lokaler, varav två av lokalerna uthyres till affärsverksamhet och en används som samlingssal. Affärslokalerna var uthyrda under hela 2022.

Byggnaden innehåller också garageplatser i 2 plan, samt cykelförråd, lägenhetsförråd och hobbyrum. Totalt finns 50 bilplatser i byggnaden och dessa hyrs ut till föreningens medlemmar samt, i mån av plats, till externa hyresgäster.

Fastighetens taxeringsvärde enligt taxering 2020 är 65 688 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har 9 lägenheter sålts varav 7 har tillträtts av sina nya ägare, resterande 2 lägenheter tillträds 2023. Genomsnittligt försäljningspris per m<sup>2</sup> uppgick under 2022 till 34 273 kr, 2021 var genomsnittspriset 32 642 kr.

Den 1 april idrifttogs Tele2's gruppavtal, som förser huset med TV, bredband 1000 och IP telefoni. Efter en del strul i början fungerar det nu bra och alla kostnader för gruppavtalet är inkluderade i månadsavgiften.

Under sommaren försågs föreningens soprum med containrar för sortering av glas, metall, plast, tidningar och batterier. Tyvärr får inte någon container för papp och kartong plats i befintligt soprum. Föreningen har under året installerat och idrifttaget 14 laddplatser för el-bilar. Laddplatserna finns inomhus på våning -1.

Föreningen har också bytt ut samtliga belysningsarmaturer för korridor- och trappbelysning till LED. Åtgärden kommer att spara in åtskilliga kWh el samt spara in kostnaden för byte av de gamla lysrörslamporna eftersom de ofta gick sönder.

Utbyte av lysrörslamporna i garagen är också beslutat under året, de byts ut tidigt 2023. Styrelsen som valdes på stämman består av 5 ordinarie ledamöter och 4 suppleanter. Ledamöter och deras funktion i styrelsen, efter konstituerande styrelsemöte, är enligt följande:

Namn	Funktion	Vald styrelseledamot till stämman år
Sten A Johansson	Ordförande	2023
Emma Josefsson	Sekreterare	2023
Erik Andersson	Ledamot	2023
Roy Carlsson	Vice ordförande	2024
Jörgen Tholin	Ledamot	2024
Gunnar Örtlund	Suppleant	2023
Jonas Jonsson	Suppleant	2023
Marita Bodin	Suppleant	2024
Dan Karlsson	Suppleant	2024

Styrelsen har haft 1 konstituerande och 6 protokollförda möten under året.

#### Underhåll

I underhållsplanen för 2022 är endast målning av ståldörrar och rökluckor upptaget. Detta samt bättringsmålning av trappräcken har utförts av föreningens vaktmästare.

Förutom målningsarbetena har också korridor- och trappbelysningen bytts ut, det räknas också som underhåll.

Under ledning av trädgårdsgruppens sammankallande Roy Carlsson har trädgården, med planteringar underhållits på ett mycket fint sätt.

Eftersom garantitiden, för byggfel, är utgången har föreningen bekostat tätning av en del läckage vid balkonger och fönster.

#### Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 3% inför 2022, den hade inte höjts sedan 2013. Mest på grund av krig i Europa drabbades vi tyvärr av ansemliga kostnadsökningar under året. Vid arbetet med 2023 års budget tvingades styrelsen ta beslut om en höjning med 7% inför 2023. Denna höjning borde stå sig ett bra tag förutsatt att inflationen bromsar upp och att föreningen får ett bra avtal på lånet som ska skrivas om 2024. Föreningen lyckades få ett bra avtal på det lån som skrevs om under 2022.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 058	2 979	2 940
Resultat efter finansiella poster	-74	-188	-48
Soliditet (%)	52	52	52
Årsavgift/kwm	710	689	689

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 370 000	1 400 000	-214 502	-188 425	<b>52 367 073</b>
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-438 425	188 425	<b>0</b>
Årets resultat				-73 608	<b>-73 608</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 370 000</b>	<b>1 650 000</b>	<b>-652 927</b>	<b>-73 608</b>	<b>52 293 465</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 083 423
årets förlust	-73 608
	<b>-1 157 031</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	250 000
	-1 407 031
	<b>-1 157 031</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
årsavgifter och hyror		3 057 578	2 978 737
Övriga rörelseintäkter		2 545	14 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 060 123</b>	<b>2 993 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-987 294	-962 396
Övriga externa kostnader		-263 433	-262 117
Personalkostnader		-65 034	-61 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 606	-709 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 027 367</b>	<b>-1 995 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 032 756</b>	<b>997 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 106 364	-1 186 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 106 364</b>	<b>-1 186 362</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73 608</b>	<b>-188 425</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-73 608</b>	<b>-188 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 608</b>	<b>-188 425</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	97 389 991	98 063 243
Inventarier och installationer	4	231 054	72 608
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 621 045</b>	<b>98 135 851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 621 045</b>	<b>98 135 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 236	25 585
Övriga fordringar		26 958	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 241	47 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 435</b>	<b>72 938</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 177 120	2 281 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 177 120</b>	<b>2 281 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 295 555</b>	<b>2 354 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 916 600</b>	<b>100 490 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 370 000	51 370 000
Reparationsfond		1 650 000	1 400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 020 000</b>	<b>52 770 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 083 423	-644 998
Årets resultat		-73 608	-188 425
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 157 031</b>	<b>-833 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 862 969</b>	<b>51 936 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		46 990 000	47 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 990 000</b>	<b>47 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		560 000	560 000
Leverantörsskulder		10 008	27 215
Skatteskulder		44 350	46 940
Övriga skulder		2 373	20 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		446 900	399 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 063 631</b>	<b>1 054 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 916 600</b>	<b>100 490 719</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	135 År
Installationer	5-10 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 320 000	52 320 000
	<b>52 320 000</b>	<b>52 320 000</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	141 125	150 099
elkostnad	299 186	215 660
Fastighetsskötsel	114 150	196 835
Kabel-TV	109 373	102 431
Vatten och avlopp	168 615	136 044
Städning och renhållning	154 845	161 327
	<b>987 294</b>	<b>962 396</b>



### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 490 000	103 490 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 490 000</b>	<b>103 490 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 426 757	-4 753 505
Årets avskrivningar	-673 252	-673 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 100 009</b>	<b>-5 426 757</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 389 991</b>	<b>98 063 243</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 608	200 608
Inköp	196 800	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>397 408</b>	<b>200 608</b>
Ingående avskrivningar	-128 000	-91 695
Årets avskrivningar	-38 354	-36 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 354</b>	<b>-128 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>231 054</b>	<b>72 608</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,85	2026-04-30	16 700 000	16 850 000
varav kortfristig del			-200 000	-560 000
Swedbank	2,10	2024-05-10	30 850 000	31 210 000
varav kortfristig del			-360 000	
			<b>46 990 000</b>	<b>47 500 000</b>

## **Styrelsens namnunderskrifter**

Ulricehamn 2023-02-20

Sten Johansson  
Ordförande

Emma Josefsson

Roy Carlsson

Erik Andersson

Jörgen Tholin

## **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats

Börje Enander

Dan Karlsson