

Årsredovisning

för

BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn

769624-4842

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Styrelse konstituerad 13/4 2023

Namn	Funktion	Vald till stämman år
Roy Carlsson	Ordförande	2024
Jörgen Tholin	Vice ordförande	2024
Emma Josefsson	Sekreterare	2025
Erik Andersson	Ledamot	2025
Dan Karlsson	Ledamot	2025
Gunnar Örtlund	Suppleant	2025
Marita Bodin	Suppleant	2024
Eva Tholander	Suppleant	2025
Rolf Augustsson	Suppleant	2025

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 13/4 2023. Extra föreningsstämma för fasställande av nya stadgar hölls 19/6 2023. Stadgar registrerade på Bolagsverket 2024-01-29

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor(kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år

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. Nuvarande stadgar antagna 2023-06-19.

Fasstighetsbeteckningen för föreningen är Tvingen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via bostadsrätterna hos Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Taxeringsvärdet enligt taxering 2020 är 65 688 000 kr

Uppvärmning av byggnaden sker genom fjärrvärme från Ulricehamn energi samt genom återvinning av spillvärme från husets ventilation.

Byggnaden färdigställdes 2013 och fastigheten har tomtarea på 2200 m². Bruksarean uppgår till 3 660 m² avseende 52 st. lägenheter och 3 st. lokaler, varav två av lokalerna uthyrs till affärsverk-samhet och en används som samlingsal. Affärslokalerna var uthyrda under hela 2023.

Byggnaden innehåller också garageplatser i 2 plan, 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.

Gemensamt servitut med Tvingen 10 och Tvingen 5 finns upprättat för att säkerställa utfart till kommunal gata och belastar Tvingen 12 (Willys).

Servitutsavtal finns upprättat mellan Åsundaterrassen 2 och Åsundaterrassen 1 angående utnyttjande av ytor för in och utfart till garageplatser och entré på Åsundaterrassen 1. Samt servitutsavtal för fördelning av kostnaderna för dessa ytor.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttningar

Under Året har 5 nya ägare flyttat in i sina lägenheter. Två av dessa köptes före 2023-01-01. En har överlåtits genom arv. Medelpriset för under året sålda lägenheter är 33 696kr/m².

Underhåll

Löpande underhåll har skötts enligt befintlig underhållsplan: hissbesiktning, service av värmesystem, smörjning av dörrar och fönster, kontrall av brandsäkerhet och målningsarbeten.

Byte av lysrörsarmaturer i garage genomfördes under årets första månader. Husets södra vägg har fått ny tätning i skarvarna mellan betongblocken för att stoppa vattenläckor in i lägenheterna. Garanti tiden hade gått ut, så vi fick betala notan runt 92 000 Kr.

Samtliga köksavlopp har spolats för att minska risk för akuta stopp. Motor och elektronik för garageport på våning 0 har fungerat bristfälligt, byte är beställt.

Övrigt

Pallkragegruppen startade upp en uppskattad odling av grönsaker på innergården.

Trädgårdsgruppen har i år förutom föreningens egna gräsmattor och planteringar skött gräsklippning och skötsel av planteringar på husets västra sida tillhörande Tvingen 10 (Willys).

4 laddpunkter för el-bilar är uthyrda. Sten Johansson sköter debitering av elförbrukning för dessa.

Evenamangskommittén (fest och trivsel) har för medlemmarnas trivsel anordnat uppskattade samkväm vid olika tillfällen. T.ex. bouleväll med mat, bowling med buffé, fixat förtäring och underhållning på ordinarie föreningsstämman samt förgyllde extra föreningsstämman med grillkväll på takterrassen.

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 7 % från 1/1 2023 p.g.a. inflation och höjning av energikostnader.

Fortsatt ökning av dessa kostnader i kombination med omskrivning av lån på ca 30 miljoner under kommande vår och med nuvarande ränteutsikter, tvingades styrelsen besluta om höjning av månadsavgiften med 17 % från 1/1 2024.

→ DK B JT EJ

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 240	3 058	2 979
Resultat efter finansiella poster	-57	-74	-188
Soliditet (%)	52	52	52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 418	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 835	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	0	0
Räntekänslighet (%)	16	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	128	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	0	0

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	1 650 000	-652 927	-73 608	52 293 465
Disposition av föregående års resultat:		250 000	-323 608	73 608	0
Årets resultat				-56 645	-56 645
Belopp vid årets utgång	51 370 000	1 900 000	-976 535	-56 645	52 236 820

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 407 032
årets förlust	-56 645
	-1 463 677
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	200 000
	-1 663 677
	-1 463 677

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

ER DK B JT EJ

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
årsavgifter och hyror	2	3 240 470	3 057 578
Övriga rörelseintäkter		198 089	2 545
Summa rörelseintäkter		3 438 559	3 060 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 249 412	-987 294
Övriga externa kostnader		-301 290	-263 433
Personalkostnader		-82 408	-65 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 235	-711 606
Summa rörelsekostnader		-2 362 345	-2 027 367
Rörelseresultat		1 076 214	1 032 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 150	0
Räntekostnader		-1 158 009	-1 106 364
Summa finansiella poster		-1 132 859	-1 106 364
Resultat efter finansiella poster		-56 645	-73 608
Resultat före skatt		-56 645	-73 608
Årets resultat		-56 645	-73 608

SK DC B JT ef

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	96 716 739	97 389 991
Inventarier och installationer	5	175 071	231 054
Summa materiella anläggningstillgångar		96 891 810	97 621 045

Summa anläggningstillgångar

96 891 810

97 621 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		38 581	40 236
Övriga fordringar		59 787	26 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 905	51 241
Summa kortfristiga fordringar		193 273	118 435

Kassa och bank

Kassa och bank		2 283 083	2 177 120
Summa kassa och bank		2 283 083	2 177 120
Summa omsättningstillgångar		2 476 356	2 295 555

SUMMA TILLGÅNGAR

99 368 166

99 916 600

En DK 4 JK EJ

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 370 000	51 370 000
Reparationsfond		1 900 000	1 650 000
Summa bundet eget kapital		53 270 000	53 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 407 032	-1 083 423
Årets resultat		-56 645	-73 608
Summa fritt eget kapital		-1 463 677	-1 157 031
Summa eget kapital		51 806 323	51 862 969
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		46 430 000	46 990 000
Summa långfristiga skulder		46 430 000	46 990 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		560 000	560 000
Leverantörsskulder		17 230	10 008
Skatteskulder		41 760	44 350
Övriga skulder		30 101	2 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		482 752	446 900
Summa kortfristiga skulder		1 131 843	1 063 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 368 166	99 916 600

SK DK AB JT Ed

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

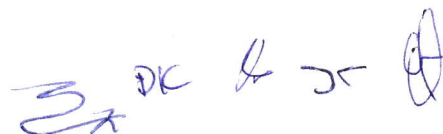
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 320 000	52 320 000
	52 320 000	52 320 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 782 582	2 600 544
Hyror lokaler	67 196	70 563
Hyror garage och parkeringsplatser	382 492	376 670
intäkter övernattningsrum	8 200	9 800
	3 240 470	3 057 577

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	158 419	141 125
elkostnad	181 683	299 186
Fastighetsskötsel	472 438	114 150
Kabel-TV	112 123	109 373
Vatten och avlopp	128 641	168 615
Städning och renhållning	196 108	154 845
	1 249 412	987 294

EA 10 6 51 0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 490 000	103 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 490 000	103 490 000
Ingående avskrivningar	-6 100 009	-5 426 757
Årets avskrivningar	-673 252	-673 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 773 261	-6 100 009
Utgående redovisat värde	96 716 739	97 389 991

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	397 408	200 608
Inköp	0	196 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 408	397 408
Ingående avskrivningar	-166 354	-128 000
Årets avskrivningar	-55 983	-38 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 337	-166 354
Utgående redovisat värde	175 071	231 054

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2,85	2026-04-30	16 500 000	16 700 000
varav kortfristig del			-200 000	-200 000
Swedbank	2,10	2024-05-10	30 490 000	30 850 000
varav kortfristig del			-360 000	-360 000
			46 430 000	46 990 000

En DC K JT EA

Styrelsens namnunderskrifter

Ulricehamn



Roy Carlsson
Ordförande



Emma Josefsson



Dan Karlsson



Erik Andersson



Jörgen Tholin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats



Börje Enander



Madeleine Bergman