

Årsredovisning

för

BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn

769624-4842

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 24/4-2024

| Namn | Funktion | Vald till stämman år |
|-----------------|-----------------|----------------------|
| Roy Carlsson | Ordförande | 2025 |
| Erik Andersson | Vice Ordförande | 2025 |
| Emma Josefsson | Sekreterare | 2025 |
| Eva Tholander | Ledamot | 2026 |
| Dan Karlsson | Ledamot | 2025 |
| Gunnar Örtlund | Suppleant | 2025 |
| Anna-Lena Wullf | Suppleant | 2026 |
| Tony Sirén | Suppleant | 2026 |
| Rolf Augustsson | Suppleant | 2025 |

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 8/4 2024.

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.

Fastighetsbeteckningen för föreningen är Tvingen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via bostadsrätterna hos Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.
Taxeringsvärdet enligt taxering 2024 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 3 661 m² bestående av 52 lägenheter och 3 lokaler, varav två (128 m²) uthyrs till affärsverksamhet och en används som samlingssal (35 m²).

Dessutom finns en relaxavdelning på 40 m² med bastu och 2 st. uthyrningsrum.

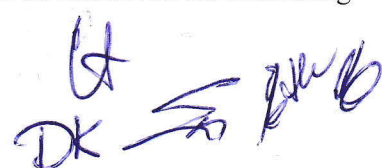
Affärslokalerna var uthyrda under hela 2024.

Byggnaden innehåller också, cykelförråd, lägenhetsförråd och hobbyrum samt 2 garageplan med 49 bilplatser. Dessa hyrs ut till föreningens medlemmar samt i mån av plats till externa hyresgäster.

7 parkeringsplatser utomhus hyr vi av Tvingen AB (Willys).

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.

DK 

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttningar

Under Året har 5 lägenheter bytt ägare. Medelpriset för de sålda lägenheterna är 29 219 kr/m². De nya ägarna har flyttat in i sina lägenheter.

Underhåll

Gällande underhållsplan upptog inga åtgärder för det gångna året.

Flera akuta åtgärder har dock åtgärdats:

- Byte av motor och elektronik samt fjäderbyte för garageport på våning 0, ca 33 000 kr
- Kontroll/lokalisering av inträngande vatten i tak/väggar lägenheter 244 och 252, ca 4 900 kr
- Tätning av vattenläckage enligt ovan och lokalisering vatteninträngning förråd och garage våning -1 samt vatteninträngning tak/vägg lägenhet 118, ca 53 700 kr
- Ombyggnad av holk och tätning av vägg runt röklucka från våning -1 mot Willys, ca 33 000 kr
- Byte tätningslister mellan betongblock östra väggen, runt 44 000 kr
- Reparation av motor till ventilationssystemen, 6 000 kr
- Vatten avrinning på infarten installerad i samråd med Åsundaterrassen 1
- Belysning monterad på väggen mot väster helt bekostad av Åsundaterrassen 1.
- Radonmätning har under åretsgenomförts. Tyvärr har en lägenhet för höga värden.

Radonmätning ska ske under minst 2 månader under eldningssäsongen 1/10 20/4. Vi utförde s.k. Långtidsmätning under januari mars i alla lägenheter med markkontakt och ytterligare ett antal lägenheter totalt 21 st. En marklägenhet hade mätvärde 230 ± 30 . Övriga hade ett genomsnittsvärde under 50. Gränsvärdet är 200. Ingenjörfirman Fleming Åkesson Kontrollerade luftrörelserna och ventilerna i lägenheten. Efter justering och rengörings av fönsterventilerna fick vi ner värdena under 200 vid korttidsmätning. Vid rapportering till kommunen godkänns ej korttidsmätning. Vi gjorde då en förnyad mätning i aktuell lägenhet och i lokalerna på -1 under oktober december. Lokalerna har värden under 50. Men lägenheten låg på 210 ± 30 .

Efter kontakt med miljöansvarig på kommunen har vi kontaktat Fleming Åkesson om vad vi behöver vidta för åtgärder. Vi får avvakta vad ingenjörerna kommer fram till.

Tätninglisterna i Ytterväggarna mellan betongblocken börjar ge sig på husets västra sida. Samma problem har Åsundaterrassen 1. Därför har vi gemensamt till vår/sommar beställt byte av tätningslister i våra väggar mot väster.

Service och underhåll av värmesystemet sköts av Kungälv's Rör. På grund av någon miss i servicen ökade förbrukningen mycket under årets första månader. Efter kontakt med firman har felet åtgärdats och vi kompenseras med motsvarande kostnad. (0 kr i serviceavgift för 2024 och 2025)

Övrigt

Pallkragegruppen: odling av grönsaker på innergården uppskattas av alla boende

Trädgårdsgruppen: har sett till att häckar m.m. är väl skötta.

Laddpunkter för el-bilar: 5 st. är uthyrda. Sten Johansson sköter debitering av elförbrukning.

DK 

Evenamangskommittén (fest och trivsel): har anordnat uppskattade samkväm vid olika tillfällen. T.ex. bouleväll med mat, bowling med buffé, fixat förtäring och underhållning på ordinarie föreningsstämman samt bjudit in till samling på takterrassen på onsdagkvällar under sommaren.

Bastugruppen: har förtjänstfullt moderniserat bastun med nytt aggregat.

Miljörum (soprum): har av **bygg-gruppen** och **miljösamordnare** anpassats till att uppfylla utökade insamlingskrav från 1/1 2024; förpackningar av olika slag.

Gruppen för Övernattningsrum/relax och samlingslokal: har sett till att lokalerna är fräscha och attraktiva.

Internet/tv avtal med Tele2: har fungerat bra under 3 år. Det är snart dags att förnya avtalet. Det måste sägas upp senast 1 år innan löptidens slut för att inte automatiskt förlängas i 3 år. Vaktmästaren har just sagt upp avtalet, för att i god tid kunna få in nya anbud eller förmånligt skriva om kontraktet.

Hjärtstartare: har under året införskaffats och sitter på väggen i entrén. 28 personer deltog i LHR-utbildning varav 12 praktiskt fick öva på docka. Några av dessa har anmält sig som SMS-räddare.

Ekonomi

Ekonomigruppen haft täta kontakter med banker om ränta på det lån som skulle skrivas om 10/5.

I slutet av november tecknades avtal med Ulricehamns Sparbank på det stora lånet till en ränta på 2,79 % under 4 år.

Förra årets ökning av månadsavgiften på 17 % för att klara årets höga räntor och inflationen gör nu med mer normala räntor, att nuvarande månadsavgift utan höjning klarar av nästa års budget.

Bokföring och ekonomisk redovisning av olika slag sköts av Bogesund Redovisning AB.

Sammanfattning: med gemensamma ansträngningar från många hjärnor och händer är huset i gott skick, ekonomin god och trivseln är bra

DK
S
16

| Flerårsöversikt (tkr) | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 732 | 3 240 | 3 058 |
| Resultat efter finansiella poster | 105 | -57 | -74 |
| Soliditet (%) | 53 | 52 | 52 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 889 | 778 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 12 142 | 12 418 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 682 | 12 835 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 174 | 205 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 12 | 16 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 137 | 128 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87 | 83 | 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 | 1 900 000 | -1 407 032 | -56 645 | 51 806 323 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 200 000 | -256 645 | 56 645 | 0 |
| Årets resultat | | | | 104 687 | 104 687 |
| Belopp vid årets utgång | 51 370 000 | 2 100 000 | -1 663 677 | 104 687 | 51 911 010 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 663 676 |
| årets vinst | 104 687 |
| | -1 558 989 |

| | |
|---|-------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll | 200 000 |
| i ny räkning överföres | -1 758 989 |
| | -1 558 989 |

DK
SA
B

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2024-12-31 | -2023-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| årsavgifter och hyror | 2 | 3 731 632 | 3 240 470 |
| Övriga rörelseintäkter | | 13 606 | 198 089 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 745 238 | 3 438 559 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 039 777 | -1 249 412 |
| Övriga externa kostnader | | -348 537 | -301 290 |
| Personalkostnader | | -88 646 | -82 408 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -692 932 | -729 235 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 169 892 | -2 362 345 |
| Rörelseresultat | | 1 575 346 | 1 076 214 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 513 | 25 150 |
| Räntekostnader | | -1 484 172 | -1 158 009 |
| Summa finansiella poster | | -1 470 659 | -1 132 859 |
| Resultat efter finansiella poster | | 104 687 | -56 645 |
| Resultat före skatt | | 104 687 | -56 645 |
| Årets resultat | | 104 687 | -56 645 |

PK JLV B SA

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 4 | 96 043 487 | 96 716 739 |
| Inventarier och installationer | 5 | 155 391 | 175 071 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 96 198 878 | 96 891 810 |

Summa anläggningstillgångar

96 198 878

96 891 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Kundfordringar | | 7 848 | 38 581 |
| Övriga fordringar | | 17 950 | 59 787 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 62 090 | 94 905 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 87 888 | 193 273 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 2 553 117 | 2 283 083 |
| Summa kassa och bank | | 2 553 117 | 2 283 083 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 641 005 | 2 476 356 |

SUMMA TILLGÅNGAR

98 839 883

99 368 166

Et Btk
DK

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 370 000

51 370 000

Reparationsfond

2 100 000

1 900 000

Summa bundet eget kapital

53 470 000

53 270 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 663 676

-1 407 032

Årets resultat

104 687

-56 645

Summa fritt eget kapital

-1 558 989

-1 463 677

Summa eget kapital

51 911 011

51 806 323

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

45 870 000

46 430 000

Summa långfristiga skulder

45 870 000

46 430 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

560 000

560 000

Leverantörsskulder

24 614

17 230

Skatteskulder

41 760

41 760

Övriga skulder

79 817

30 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

352 681

482 752

Summa kortfristiga skulder

1 058 872

1 131 843

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

98 839 883

99 368 166

EF
DK
Edvin
→

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 1 575 346 | 1 076 214 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 692 932 | 729 235 |
| Erhållen ränta | | 13 513 | 25 150 |
| Erlagd ränta | | -1 484 647 | -1 118 821 |
| Betald inkomstskatt | | 41 837 | -59 787 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 838 981 | 651 991 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 30 733 | 1 655 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 32 815 | -16 706 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 7 384 | 7 222 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -79 879 | 21 801 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 830 034 | 665 963 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | -560 000 | -560 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -560 000 | -560 000 |
| Årets kassaflöde | | 270 034 | 105 963 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 283 083 | 2 177 120 |
| Likvida medel vid årets slut | | 2 553 117 | 2 283 083 |

DK S. J. 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.

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.

El
DK
f
f

Not Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 52 320 000 | 52 320 000 |
| | 52 320 000 | 52 320 000 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 255 504 | 2 782 582 |
| Hyror lokaler | 75 756 | 67 196 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 390 172 | 382 492 |
| intäkter övernattningsrum | 10 200 | 8 200 |
| | 3 731 632 | 3 240 470 |

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Uppvärmning | 200 732 | 158 419 |
| elkostnad | 166 932 | 181 683 |
| Fastighetsskötsel | 242 834 | 472 438 |
| Kabel-TV | 115 923 | 112 123 |
| Vatten och avlopp | 147 076 | 128 641 |
| Städning | 166 280 | 196 108 |
| | 1 039 777 | 1 249 412 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 103 490 000 | 103 490 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 103 490 000 | 103 490 000 |
| Ingående avskrivningar | -6 773 261 | -6 100 009 |
| Årets avskrivningar | -673 252 | -673 252 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 446 513 | -6 773 261 |
| Utgående redovisat värde | 96 043 487 | 96 716 739 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BJ", "Balk", "DK", and "SK".

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 397 408 | 397 408 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 397 408 | 397 408 |
| Ingående avskrivningar | -222 337 | -166 354 |
| Årets avskrivningar | -19 680 | -55 983 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -242 017 | -222 337 |
| Utgående redovisat värde | 155 391 | 175 071 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

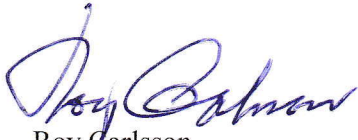
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 2,85 | 2026-04-30 | 16 300 000 | 16 500 000 |
| varav kortfristig del | | | -200 000 | -200 000 |
| Swedbank | 2,79 | 2028-11-10 | 30 130 000 | 30 490 000 |
| varav kortfristig del | | | -360 000 | -360 000 |
| | | | 45 870 000 | 46 430 000 |

Handwritten signatures and initials:
EJ
DK
24

Styrelsens namnunderskrifter

Ulricehamn 2025-02-24



Roy Carlsson
Ordförande



Emma Josefsson



Dan Karlsson



Erik Andersson




Eva Tholander

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 februari 2024



Börje Enander



Madeleine Bergman