

# Årsredovisning

för

## BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn

769624-4842

Räkenskapsåret

2025

DK Sdr  
K [Signature]

Styrelsen för BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 14/4 2025

Namn	Funktion	Vald till stämman år
Roy Carlsson	Ordförande	2026
Gunnar Örtlund	Vice ordförande	2027
Emma Josefsson	Sekreterare	2027
Dan Karlsson	Ledamot	2027
Eva Tholander	Ledamot	2026
Lena Tholin	Suppleant	2027
Rolf Augustsson	Suppleant	2027
Anna-Lena Wullf	Suppleant	2026
Tony Sirén	Suppleant	2026

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 14/4 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende samt lokaler och mark åt medlemmarna för permanent nyttjande.

Föreningen registrerades 2012-03-15. Nuvarande stadgar antagna 2023-06-19.

Fastighetsbeteckningen för föreningen är Tvingen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.  
Taxeringsvärdet enligt taxering 2025 är 65 152 000 kr.

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

Byggnaden färdigställdes 2013 och fastigheten har tomtarea på 2200 m<sup>2</sup>. Bostadsarean uppgår till 3 661 m<sup>2</sup> avseende 52 st. lägenheter. Två lokaler (128 m<sup>2</sup>), uthyrs till affärsverksamhet och en (35 m<sup>2</sup>) används som samlingsal. Dessutom finns en relaxavdelning på 40 m<sup>2</sup> med bastu och 2 st. uthyrningsrum. 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. Sju 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).

DK  
#  
Gt  
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. Servitutsavtal finns också för fördelning av kostnaderna för dessa ytor.

Föreningen har 14 uttag för laddning av elbilar. Av dessa är för tillfället 5 uthyrda. Uppgifter om elförbrukning förmedlas internt i föreningen av Sten Johansson till Bogesund Redovisning AB, som sköter debiteringen.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Inflyttningar**

Under året har 3 lägenheter bytt ägare. Medelpriset för de sålda lägenheterna är 30 484 kr/ m<sup>2</sup>. Av de nya ägarna har 1 flyttat in under året och 2 flyttat in i början av 2026.

#### **Underhåll**

Gällande underhållsplan upptog inga åtgärder för det gångna året.

Flera lagbundna samt akuta åtgärder har dock åtgärdats:

- \*Besiktning av elektriska installationer (ska göras vart 5:e år): 4 000 kr
- \*Ändrat elnätavtal 7003353 för garage från 63 till 16 ampere (sparar ca 13 000/år)
- \*Radonmätning och justering av ventilation i lägenhet med tidigare för högt värde samt radonmätning i uthyrda lokaler, med godkända resultat i båda mätningarna: Ca 10 000 kr
- \*Byte tätninglistor mellan betongblock på norra och västra väggarna: 87 000 kr
- \*Justering av plåt för tätning runt balkonger lgh 261 och lgh 266: 4 371 kr
- \*Bytt ut Grön/Röd signalbelysning på port på våning -1: Ca 5 000 kr
- \*Byggt om 2 el-stolpar mot Willys till ledbelysning samt automatiserat ytterbelysningen utanför lokalerna på -1: 7 549 kr

Radonmätning ska ske under minst 2 månader under eldningssäsongen 1/10-20/4.

Vi utförde s.k. långtidsmätning under januari-april 2024 i alla lägenheter med markkontakt och ytterligare ett antal lägenheter, totalt 21 st. En marklägenhet hade mätvärde  $230 \pm 30$  och övriga hade ett genomsnittsvärde under 50. Gränsvärdet är 200. Ingenjörfirman Fleming Åkesson kontrollerade luftrörelserna och ventilerna i lägenheten. Efter justering och rengöring av fönstervertilerna 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 2024. Lokalerna har värden under 50 men lägenheten låg på  $210 \pm 30$ .

Efter kontakt med miljöansvarig på kommunen har vi kontaktat Fleming Åkesson om vad vi behövde vidta för åtgärder. Fleming Åkesson mätte då luftflödet i lägenheten som visade sig vara väldigt lågt. Efter rengöring av filter i kök och ventil i badrummet blev luftflödet normalt och vid långtidsmätning 2025-01-24 - 2025-04-24 hamnade radonvärdet på årsmedelvärde 170, enligt mät rapport från "Radonova".

#### **Övrigt**

**Pallkragegruppen:** Har fått stor uppskattning av sin odling av grönsaker på innegården.

**Trädgårdsgruppen:** Har ansat gräsmattor, häckar, planteringar, gångar samt skött snöskottning.

**Evenemangskommittén (fest och trivsel):** Har anordnat uppskattade samkväm vid olika tillfällen. T.ex. bouleväll med mat, bowling med buffé, fixat förtäring och underhållning på ordinarie föreningsstämma, allsång tillsammans med Åsundaterrassen 1 och med Sabina Henriksson som ledare, gemensam sommargrillning på takterrassen, samt bjudit in till samling på takterrassen på onsdagkvällar under sommaren.



**Bastugruppen:** Håller förtjänstfullt, med Jari i täten, bastun i städat och gott skick. Han rekommenderar att vi för vår hälsas skull borde öka bastubadandet.

**Gruppen för Övernattningsrum/relax och samlingslokal:** har under året bytt ut två sängar och köpt nya sängkläder och sett till att lokalerna är fräscha och attraktiva.

**Trygghetsrådet:** har under året arrangerat repetitionsutbildning i HLR. Samtidigt fick vi en genomgång av brandskydd. En större förbandslåda har satts upp i entrén. En lista med skyddsrum i vår närhet har upprättats och delats ut till alla lägenheter. Alla brandvarnare testades den nationella brandvarnardagen.

### Ekonomi

**Ekonomigruppen:** Har haft goda kontakter med bankerna (Handelsbanken och Ulricehamns Sparbank), som bjudit in till informationsmöten om skötsel av ekonomin i BRF, för att möta kommande kostnadsökningar och ökade avskrivningar genom övergång till K3 den 1/1 2026 enligt Bokföringsnämndens beslut.

K3 betyder att hus delas upp i komponenter med olika avskrivningstider, som tydligare motsvarar verkligheten än tidigare. Avskrivningarna för vår del ökar med ca 700 000/år.

Ekonomigruppen har, enligt anvisningar från Bokföringsnämnden, gjort komponentindelning och justerat underhållsplanen därefter. Nästa års budget är beroende av dessa ändringar. Styrelsen har höjt avgiften för kommande år med 2 %.

### Beräkning av nya anskaffningsvärden, ackumulerade avskrivningar och ny årlig avskrivning

Komponent	Livslängd bedömd	Andel	Anskaffningsvärden	Ackumulerade avskrivningar	Redovisat värde	Årlig avskrivning	Antal år Kvar
Stomme och grund	120	67,69 %	61 587 464	5 496 543	56 090 921	519 360	108
Stamledning värme	80	6,09 %	5 539 613	494 398	5 045 215	74 194	68
Stamledning VA	80	6,09 %	5 539 613	494 398	5 045 215	74 194	68
Fasad	40	4,18 %	3 801 695	339 293	3 462 403	123 657	28
Fönster	40	2,51 %	2 281 017	203 576	2 077 442	74 194	28
Yttertak	30	2,87 %	2 606 877	232 658	2 374 219	131 901	18
EL	50	5,44 %	4 953 066	442 050	4 511 016	118 711	38
Balkong	50	2,72 %	2 476 533	221 025	2 255 508	59 355	38
Ventilation	20	0,96 %	868 959	77 553	791 406	98 926	8
Hiss	40	0,84 %	760 339	67 859	692 481	24 731	28
Styr & övervakning	25	0,62 %	564 823	50 409	514 414	39 570	13
<b>Totalt</b>		<b>100,00 %</b>	<b>90 980 000</b>	<b>8 119 761</b>	<b>82 860 239</b>	<b>1 338 796</b>	

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

**Sammanfattning:** Enligt styrelsens policy är huset efter gemensamma ansträngningar från många hjärnor och händer i gott skick, ekonomin god och trivseln är bra.

DK  
B  
Zak  
Vera

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 738	3 732	3 240	3 058
Resultat efter finansiella poster	394	105	-57	-74
Soliditet (%)	53	53	52	52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	889	778	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 995	12 142	12 418	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 529	12 682	12 835	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	283	174	205	0
Räntekänslighet (%)	14	12	16	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	137	128	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	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	2 100 000	-1 663 676	104 687	51 911 011
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-95 313	-104 687	0
Årets resultat				394 279	394 279
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 370 000</b>	<b>2 300 000</b>	<b>-1 758 989</b>	<b>394 279</b>	<b>52 305 290</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 758 989
årets vinst	394 279
	<b>-1 364 710</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	200 000
	-1 564 710
	<b>-1 364 710</b>

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

DK  
2025

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
årsavgifter och hyror	2	3 738 295	3 731 632
Övriga rörelseintäkter		20 325	13 606
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 758 620</b>	<b>3 745 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-987 967	-1 039 777
Övriga externa kostnader		-336 549	-348 537
Personalkostnader		-85 346	-88 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-692 932	-692 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 102 794</b>	<b>-2 169 892</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 655 826</b>	<b>1 575 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 653	13 513
Räntekostnader		-1 300 200	-1 484 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 261 547</b>	<b>-1 470 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>394 279</b>	<b>104 687</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>394 279</b>	<b>104 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>394 279</b>	<b>104 687</b>

DK  
d  
Belle  
A

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

95 370 235

96 043 487

Inventarier och installationer

5

135 711

155 391

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**95 505 946**

**96 198 878**

**Summa anläggningstillgångar**

**95 505 946**

**96 198 878**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

7 614

7 848

Övriga fordringar

1 300

17 950

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 970

62 090

**Summa kortfristiga fordringar**

**67 884**

**87 888**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 098 376

2 553 117

**Summa kassa och bank**

**3 098 376**

**2 553 117**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 166 260**

**2 641 005**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**98 672 206**

**98 839 883**

DK  
Gd  
bde.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 370 000	51 370 000
Reparationsfond		2 300 000	2 100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 670 000</b>	<b>53 470 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 758 989	-1 663 676
Årets resultat		394 279	104 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 364 710</b>	<b>-1 558 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 305 290</b>	<b>51 911 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 410 000	45 870 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 410 000</b>	<b>45 870 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 460 000	560 000
Leverantörsskulder		17 508	24 614
Skatteskulder		40 400	41 760
Övriga skulder		73 762	79 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 246	352 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 956 916</b>	<b>1 058 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 672 206</b>	<b>98 839 883</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 655 826	1 575 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		692 932	692 932
Erhållen ränta		37 453	13 513
Erlagd ränta		-1 299 401	-1 484 647
Betald inkomstskatt		17 950	41 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 104 760</b>	<b>838 981</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		234	30 733
Förändring av kortfristiga fordringar		3 020	32 815
Förändring av leverantörsskulder		-7 106	7 384
Förändring av kortfristiga skulder		15 904 351	-79 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 005 259</b>	<b>830 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga lån		-15 900 000	-560 000
Amortering av lån		-560 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 460 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>545 259</b>	<b>270 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 553 117	2 283 083
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 098 376</b>	<b>2 553 117</b>

DIC  
@ Kelle  
[Signature]

## 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 (%)

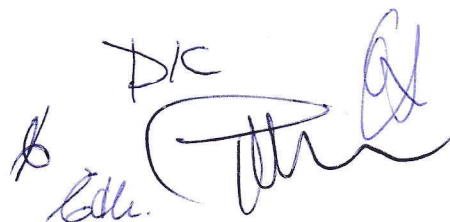
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

D/C  
B  
Edh.  


### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 320 000	52 320 000
	<b>52 320 000</b>	<b>52 320 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 255 510	3 255 504
Hyror lokaler	75 756	75 756
Hyror garage och parkeringsplatser	391 168	390 172
Intäkter övernattningsrum	12 000	10 200
Övriga fakturerade kostnader	3 861	0
	<b>3 738 295</b>	<b>3 731 632</b>

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	170 230	200 732
Elkostnad	168 839	166 932
Fastighetsskötsel	182 660	242 834
Kabel-TV	118 061	115 923
Vatten och avlopp	169 138	147 076
Städning	179 039	166 280
	<b>987 967</b>	<b>1 039 777</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-7 446 513	-6 773 261
Årets avskrivningar	-673 252	-673 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 119 765</b>	<b>-7 446 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 370 235</b>	<b>96 043 487</b>

*DK*  
*AL*  
*[Signature]*

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	397 408	397 408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>397 408</b>	<b>397 408</b>
Ingående avskrivningar	-242 017	-222 337
Årets avskrivningar	-19 680	-19 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-261 697</b>	<b>-242 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 711</b>	<b>155 391</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,85	2026-04-30	16 100 000	16 300 000
varav kortfristig del			-16 100 000	-200 000
Swedbank	2,79	2028-11-10	29 770 000	30 130 000
varav kortfristig del			-360 000	-360 000
			<b>29 410 000</b>	<b>45 870 000</b>

Lån som villkorsändras under 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.7. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas. I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 560 000 kr.

*B*  
*Edku.*  
*DK*  
*[Signature]*

## Styrelsens namnunderskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-26

Ulricehamn



Roy Carlsson  
Ordförande



Emma Josefsson



Dan Karlsson



Eva Tholander



Gunnar Örtlund

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-04



Börje Enander



Madeleine Bergman