

Årsredovisning

för

BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn

769624-4842

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Åsundaterrassen 2 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m². Bruksarean uppgår till 3 660 m² avseende 52 st lägenheter och 3 st lokaler, varav två av lokalerna uthyres till affärsverksamhet och en används som samlingssal. Affärslokaler var uthyrda under hela 2021.

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.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 7 st lägenheter tillträtts av nya ägare. Två av dessa såldes under 2020. Genomsnittligt försäljningspris per m² uppgick under 2021 till 32 642 kr, 2020 var genomsnittspriset 26 835 kr.

Föreningen har, tillsammans med Åsundaterrassen 1, tecknat gruppavtal med Comhem (senare uppköpta av Tele 2) angående leverans av kabel TV, bredband 1000 och IP telefoni till ett mycket bra pris. Kostnaden kommer att inkluderas i månadsavgiften och för medlemmar, som själva betalar för bredband, kommer det att innebära en ganska avsevärd besparing.

På grund av Corona pandemin kunde inte heller 2021's årsstämma hållas inomhus i vanlig ordning, utan hölls utomhus på takterrassen under juni månad.

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:

<u>Namn</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald styrelseledamot till stämman år</u>
Sten A Johansson	Ordförande	2023
Emma Josefsson	Sekreterare	2023
Roy Carlsson	Vice ordförande	2022
Erik Andersson	Ledamot	2023
Ida Söderberg	Ledamot	Avflyttad
Gunnar Örtlund	Suppleant	2023

Marita Bodin	Suppleant	2022
Göran Lindberg	Suppleant	2022
Jonas Jonsson	Suppleant	2023

Styrelsen har haft 1 konstituerande och 8 protokollförda möten under året.

Underhåll

Under våren, i samband med städdagen samt genom en stor insats av vaktmästaren, utfördes den planerade behandlingen för dammbindning på de garage- och förrådsgolv som består av obehandlad betong. Resultatet måste anses mycket tillfredsställande.

Trädgårdsgruppen har också planerat nya växter i rabatterna vid entrén och vid räcket mot sjön.

Under året gick garantitiden och även garantiförlängningar, för byggfel ut. Detta innebär en del kostnadsökningar för föreningen i fall något fel dyker upp, förutsatt att föreningen ska stå för reparationen. Detta avspeglar sig redan på kontot för reparationer och underhåll.

Fel som uppstår innanför lägenhetens väggar eller på ytterdörren står lägenhetsinnehavaren för.

Ekonomi

Månadsavgiften har inte höjts sedan 2013, i stället sänkts en gång. Tyvärr har kostnadsökningar hunnit ikapp oss och därför antog styrelsen en budget för 2022 som innebar en avgiftshöjning på 3% för 2022. I maj 2022 ska ett av föreningens lån skrivas om och styrelsen räknade med att få ner räntan en del. Tyvärr har ju olika händelser gjort att räntan kan vara på väg upp så nivån blir ganska oförutsägbar. Nuvarande långgivare kommer att konkurransutsättas genom att styrelsen tar in anbud från andra banker.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	2 940	2 925
Resultat efter finansiella poster	0	-48	18
Soliditet (%)	52	52	51

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 370 000	1 200 000	33 263	-47 765	52 555 498
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-247 765	47 765	0
Årets resultat				-188 425	-188 425
Belopp vid årets utgång	51 370 000	1 400 000	-214 502	-188 425	52 367 073

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-644 998
årets förlust	-188 425
	-833 423
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	250 000
	-1 083 423
	-833 423

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
årsavgifter och hyror		2 978 737	2 939 559
Övriga rörelseintäkter		14 711	4 825
Summa rörelseintäkter		2 993 448	2 944 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-962 396	-798 778
Övriga externa kostnader		-262 117	-232 831
Personalkostnader		-61 441	-43 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-709 557	-719 100
Summa rörelsekostnader		-1 995 511	-1 794 353
Rörelseresultat		997 937	1 150 031
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 186 362	-1 197 796
Summa finansiella poster		-1 186 362	-1 197 796
Resultat efter finansiella poster		-188 425	-47 765
Resultat före skatt		-188 425	-47 765
Årets resultat		-188 425	-47 765

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	98 063 243	98 736 495
Inventarier och installationer	4	72 608	108 913
Summa materiella anläggningstillgångar		98 135 851	98 845 408
Summa anläggningstillgångar		98 135 851	98 845 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 585	19 910
Övriga fordringar		310	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 043	49 716
Summa kortfristiga fordringar		72 938	69 936
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 281 930	2 234 581
Summa kassa och bank		2 281 930	2 234 581
Summa omsättningstillgångar		2 354 868	2 304 517
SUMMA TILLGÅNGAR		100 490 719	101 149 925

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 370 000	51 370 000
Reparationsfond		1 400 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		52 770 000	52 570 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-644 998	-397 233
Årets resultat		-188 425	-47 765
Summa fritt eget kapital		-833 423	-444 998
Summa eget kapital		51 936 577	52 125 002
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	47 500 000	48 210 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	48 210 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	560 000	410 000
Leverantörsskulder		27 215	0
Skatteskulder		46 940	46 940
Övriga skulder		20 131	14 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 856	343 059
Summa kortfristiga skulder		1 054 142	814 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 490 719	101 149 925

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	52 320 000	52 320 000
	52 320 000	52 320 000

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	150 099	115 505
elkostnad	215 660	153 855
Fastighetsskötsel	196 835	133 368
Kabel-TV	102 431	116 026
Vatten och avlopp	136 044	128 286
Städning och renhållning	161 327	151 738
	962 396	798 778

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 490 000	103 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 490 000	103 490 000
Ingående avskrivningar	-4 753 505	-4 080 253
Årets avskrivningar	-673 252	-673 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 426 757	-4 753 505
Utgående redovisat värde	98 063 243	98 736 495

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 608	200 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 608	200 608
Ingående avskrivningar	-91 695	-45 847
Årets avskrivningar	-36 305	-45 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 000	-91 695
Utgående redovisat värde	72 608	108 913

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Ulricehamns Sparbank	3,10	2022-05-10	16 850 000	17 050 000
varav kortfristig del			-560 000	-50 000
Swedbank	2,10	2024-05-10	31 210 000	31 570 000
varav kortfristig del				-360 000
			47 500 000	48 210 000

Styrelsens namnunderskrifter

Ulricehamn 2022-

Sten Johansson
Ordförande

Emma Josefsson

Roy Carlsson

Ida Söderberg

Erik Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Börje Enander

Dan Karlsson