
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen

Villa Ekhult Ulricehamn

Org. nr. 769629-4904



2022

Handwritten signature in blue ink.

Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Förslag till resultatdisposition	5
Förändring i eget kapital	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
1. Redovisningsprinciper	9
2. Anställda och personalkostnader	9
3. Byggnader och mark	9
4. Inventarier och verktyg	9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Handwritten signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Villa Ekhult Ulricehamn (769629-4904) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Lisbeth Karström	Ordförande
Caroline Ahlberg	Kassör
Helena Wengbrand	Ledamot
Anders Andersson	Ledamot
Isak Hulander	Styrelsesuppleant

I tur att avgå vid föreningsstämman är Lisbeth Karström och Anders Andersson. Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman 2022-03-10 - hållit tre protokollförda sammanträden. Till Styrelsen har ordinarie arvode om 8 000 kr utbetalats.

Revisor

Revisor har varit Adam Halldén som valdes vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit Christina Andersson och Jan-Erik Karström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av Styrelsen i sin helhet, av Styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-10. På stämman deltog 13 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Fastigheten och dess status

Översikt

Föreningen äger sedan 2016-01-22 fastigheten Ålen 9 i Ulricehamns kommun med adress Ekhultsgatan 4. Fastigheten omfattar ett hus (huvudbyggnad) med 10 lägenheter, en förrådsbyggnad samt en garagebyggnad. Taxeringsvärdet uppgår till 13 429 000 kr varav byggnadsvärde 11 600 000 kr och markvärde 1 829 000 kr. Bokfört värde är 19 536 429 kr för byggnader samt 7 572 624 kr för marken.

Huvudbyggnad

Huvudbyggnaden uppfördes 1909–1912 och har byggts om vid flera tillfällen. Under 2015 gjordes en omfattande renovering varvid ny värmecentral (fjärrvärmväxlare som komplement till befintlig bergvärme), ny el och nytt ventilationssystem med röklucka installerades och planlösningen på samtliga

våningsplan ändrades till att omfatta totalt 10 lägenheter, tvättstuga och förråd. En tillbyggnad i tre plan i nord och syd (stålbaserad konstruktion innehållande inglasade verandor och balkonger), två nya balkonger på fasad mot väster uppfördes. Bjälklagskonstruktionen modifierades för att möta brand- och ljudkrav och vinden tilläggsisolerades.

Utvändigt tak samt häng- och stuprännor är från 2008. Befintlig ädelputs på fasad är i gott skick. De nya tillbyggnaderna påfördes ny puts i samma kulör. De flesta äldre fönster renoverades under 2015 från grunden (skrapning, oljebehandling, kittning, målning etc.), och övriga fönster från 2015 är nya med 3-glas. Entrédörrarna har målats om och försetts med nya lås. Dessutom upptogs en handikappanpassad entré på markplan på fasad mot öst. I denna gjordes anslutning till invändig personhiss, med nytt hisschakt. I samband med garantibesiktningen 2018 sattes kakel på yttervägg i tvättstugan. Under 2020 anlätades hantverkare för att byta entrédörren i huvudentrén samt lägga ny klinker i huvudentrén.

Lägenheter och lokaler

I fastigheten finns 10 bostadsrätter. Den totala boarean i huset är 771 m².

Lägenhet (nr)	Antal rum och kök	Boarea (m ²)
1001	2	55
1101	3	93,5
1102	2	51,5
1103	2	64,8
1104	2	53,9
1201	2	54
1202	2,5	68
1203	4,5	127
1301	3,5	100
1302	3,5	103

Nykonstruktionen av lägenheter och lägenhetsindelningen 2015 innefattade nya kök, vitvaror, badrum, badrumsinredning, sanitetsporslin etc. Totalrenovering alternativt nykonstruktion av alla ytskikt (väggar, golv, tak), nya tamburdörrar, elcentraler och eldragning. Ny VVS (avloppsstammar, vattenservis, värmeledningar etcetera).

I källaren finns ett utrymme där nio lägenheter disponerar varsitt nätförråd. För lägenhet 1101 finns ett förråd i bostaden. Utöver detta finns i källaren ett förråd som används som föreningsarkiv samt ett förråd som hyrs av två medlemmar.

Garage

Garagebyggnaden uppfördes 1977. Den är isolerad, i gott skick, med målad stående träpanel, tak med tegelpannor samt dörrar i trä. Byggnaden innehåller tre separata parkeringsplatser.

Förråd

Förrådsbyggnaden uppfördes 1944 och innehåller utrymmen för verktyg, maskiner, cyklar och sopor. Byggnaden har målad stående träpanel och papptak. Dess stomme och inre ytor uppvisar omfattande vattenskador som troligen orsakats av inläckage av vatten från marklagren i öst. I samband med garantibesiktningen 2018 lades ny papp på taket samt visst inre underhåll och ventilation i cykelförråd.



Mark

Markytan uppgår till 2 530 m². Körvägar och parkeringar asfalterades 2010 och delar nyasfalterades efter ombyggnaden 2015. Stödmurar i betong i tomtgräns mot nord och syd anlades 2010. På tomten finns 10 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Försäkringar

Från 2020-10-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB i Folksam (försäkringsnummer 51-7844). Hemförsäkring och eventuellt bostadsrättstillägg bekostas av medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Allmänt

Föreningen har under året skött trappstädning, inre renhållning och gräsklippning enligt fastställt schema. Under två gemensamma städdagar har medlemmarna utfört visst underhåll, städad fastigheten iordningställt planteringar och klippt ned buskar.

En första grov underhållsplan har upprättats, vilken kommer att kompletteras och uppdateras årligen.

Ekonomisk förvaltning

Analys av intäkter och vissa driftskostnader samt kommentar till balansräkning

Styrelsen har som grund för verksamheten tagit fram en budget. Föreningens intäkter blev 584 627 kr, vilket är lägre än budgeterade intäkter på 593 624 kr. De lägre intäkterna beror på att antalet uthyrda parkeringsplatser och andrahandsavgift var för högt budgeterade.

Under det gångna verksamhetsåret har Styrelsen iakttagit stor försiktighet med kostnaderna. Energikostnaden per kvadratmeter uppgår till 118 kr. Nedan jämförs budgeterade och verkliga kostnader för några driftsposter:

Post	Budget	Utfall	Differens
El	58 000	54 943	3 057
Värme	45 000	36 146	8 854
Vatten & avlopp	33 000	31 063	1 937
Renhållning	18 500	19 000	-500
Försäkring	7 652	8 250	-598
Skötsel & underhåll	71 965	50 513	21 452
Summa:	234 117	199 915	34 202

Ett annat skäl till Styrelsens försiktighet är osäkerheten kring det framtida ränteläget. Under året omsattes ett lån. Lånet bands på 1 år. Räkenskapsårets genomsnittliga räntenivå har varit 1,06 procentenheter (föregående år 1,28 procentenheter). Skuldsättningen per kvadratmeter uppgår till 13 346 kr. Föreningens räntekostnader har minskat med 30 568 kr (föregående år 35 992 kr). Ett lån omsätts 2023-01-30, det andra 2024-01-30 och det tredje 2025-01-30.

Styrelsens målsättning är att stärka ekonomin så att föreningen kan klara kommande löpande och periodiska underhåll utan att behöva teckna nya lån. Ett annat mål är att avsätta medel i en fond för yttre underhåll. I år har en avsättning gjorts på 77 100 kr, vilket motsvarar 100 kr per kvadratmeter. Sparande per kvadratmeter uppgår till 1 327 kr.

Kassa och bank

Vid årets slut fanns 1 022 957 kr (föregående år 1 573 159 kr) på föreningens bankkonto. Under året har en extraamortering på 700 000 kr skett som har samband med köpeskillingen från den nybildade bostadsrätten.

Avskrivningar

En årlig avskrivning på 1% av byggnadsvärdet tillämpas. Lamporna på föreningens uteplats skrivs av på fem år.

Framtida utveckling

Avgifter och hyror

För verksamhetsåret 2023 föreslår Styrelsen höjda avgifter på 10%. Styrelsen föreslår vidare att årets resultat 63 781 kr balanseras i ny räkning. Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

Balanserat resultat	-2 307 435
Årets resultat	63 781
Yttre underhållsfond	77 100
Total	-2 166 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	-2 166 554
-----------------------	------------

Resultatet av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre ufond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-01-01	17 610 000	231 300	-2 230 335		15 610 965
Avsättn yttre underhållsfond		77 100	-77 100		0
Årets resultat				63 781	63 781
Eget kapital 2022-12-31	17 610 000	308 400	-2 307 435	63 781	15 674 746

Handwritten signature

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning		584 627	646 466
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		584 627	646 466
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-199 915	-229 006
Personalkostnader	2	-9 452	-9 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 857	-199 857
Summa rörelsekostnader		-409 224	-438 315
Rörelseresultat		175 403	208 151
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 622	-142 190
Summa finansiella poster		-111 622	-142 190
Resultat efter finansiella poster		63 781	65 961
Resultat före skatt		63 781	65 961
Årets resultat		63 781	65 961

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	24 955 699	25 151 063
Inventarier och verktyg	4	4 491	8 984
Summa materiella anläggningstillgångar		24 960 190	25 160 047
Summa anläggningstillgångar		24 960 190	25 160 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 471	6 715
Förutbetalda kostnader/interimsfordringar		2 811	2 627
Summa kortfristiga fordringar		9 282	9 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 022 957	1 573 159
Summa kassa och bank		1 022 957	1 573 159
Summa omsättningstillgångar		1 032 239	1 582 501
SUMMA TILLGÅNGAR		25 992 429	26 742 548
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 610 000	17 610 000
Fond för yttre underhåll		308 400	231 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 918 400</i>	<i>17 841 300</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 307 435	-2 296 296
Årets resultat		63 781	65 961
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 243 654</i>	<i>-2 230 335</i>
Summa eget kapital		15 674 746	15 610 965
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 290 101	11 098 725
Summa långfristiga skulder		10 290 101	11 098 725
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 735	10 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 847	22 817
Summa kortfristiga skulder		27 582	32 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 992 429	26 742 548

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

2022-01-01-
2022-12-31

2021-01-01-
2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 63 781 65 961

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet,
avskrivningar m.m. 199 857 199 857

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital 263 638 265 818**

Minskning (+) /ökning (-) av kortfristiga fordringar +60 -6 191

Minskning (-) /ökning (+) av kortfristiga skulder -5 276 -8 736

Kassaflöde från den löpande verksamheten 258 422 250 891

Finansieringsverksamheten

Amortering -108 624 -90 520

Extraamortering -700 000

Köpeskilling bostadsrätt 1 100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -808 624 1 009 480

Förändring av likvida medel -550 202 1 260 371

Likvida medel vid årets början 1 573 159 312 788

Likvida medel vid årets slut 1 022 957 1 573 159

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	5

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	8 000	8 000
Sociala kostnader	1 452	816

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 109 053	27 109 053
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	27 109 053	27 109 053
Ingående avskrivningar	-1 957 990	-1 762 626
Årets avskrivningar	-195 364	-195 364
Korrigerig felaktigt bokfört värde	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 153 354	-1 957 990
Utgående restvärde enligt plan	24 955 699	25 151 063

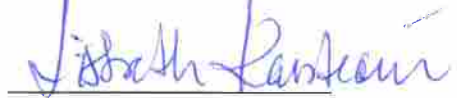
Not 4 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 463	22 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	22 463	22 463
Ingående avskrivningar	-13 479	-8 986
Årets avskrivningar	-4 493	-4 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	-17 972	-13 479
Utgående restvärde enligt plan	4 491	8 984

Underskrifter

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-22 för fastställelse.

Ulricehamn 2023-01-18



Lisbeth Karström,
Styrelseordförande



Caroline Ahlberg

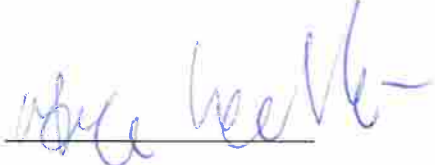


Helena Wengbrand



Anders Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-01-24



Adam Halldén

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Villa Ekhult Ulricehamn 769629-4904

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Revisionen har enligt min bedömning ej givit anledning till anmärkning mot vare sig årsredovisningen, dess underlag eller styrelsens förvaltning av föreningens angelägenheter enligt föreningens stadgar.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

- att resultat och balansräkning fastställs samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ulricehamn den

2023 04-24

Adam Halldén