

Årsredovisning
för
BRF ÅSUNDA SJÖSTAD 1 I
ULRICEHAMN

769612-8797

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF ÅSUNDA SJÖSTAD 1 I ULRICEHAMN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheterna Smedjan 11 och 12 i Ulricehamns kommun med därpå uppförda bostadshus innehållande 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Föreningen redovisar planenlig avskrivning med 232 681 kr och på byggnadsinventarier med 34 189 kr, vilket belastat resultatet.

Amortering av föreningens lån har skett med kr 385 000.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen investerat i billaddare och medlemmarna kan ladda sina elbilar till en marknadsmässig kostnad.

Föreningen har fått bidrag med 146 838 kr samt momsavdrag med 73 719 kr, vilket har minskat kostnaden för installationen.

Antalet medlemmar vid årets ingång var 39 stycken. Antalet medlemmar vid årets utgång var 39 stycken. Under verksamhetsåret har 2 av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 297	2 301	2 251	2 244
Resultat efter finansiella poster	207	-468	307	404
Soliditet (%)	47	46	46	46
Årsavgift/kvm	728	728	714	714

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	22 300 000	2 164 000	451 995	-465 695	24 450 300
Avsättning underhållsfond		444 360	-444 360		0
Ianspråkstagande av underhållsfond		-765 000	765 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-465 695	465 695	0
Årets resultat				220 460	220 460
Belopp vid årets utgång	22 300 000	1 843 360	306 940	220 460	24 670 760

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	306 939
årets vinst	220 460
	527 399

disponeras så att	
Avsättning sker till underhållsfond	483 000
i ny räkning överföres	44 399
	527 399

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 297 362	2 300 752
Övriga rörelseintäkter		34 001	15 541
Summa rörelseintäkter		2 331 363	2 316 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 237 685	-1 951 017
Administration och förvaltning	4	-122 626	-101 352
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-266 870	-265 009
Summa rörelsekostnader		-1 627 181	-2 317 378
Rörelseresultat		704 182	-1 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 233	-466 790
Summa finansiella poster		-496 859	-466 790
Resultat efter finansiella poster		207 323	-467 875
Resultat före skatt		207 323	-467 875
Skatter			
Skatt på årets resultat		13 137	2 180
Årets resultat		220 460	-465 695

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 307 830	51 540 511
Byggnadsinventarier	6	866 217	753 567
Summa materiella anläggningstillgångar		52 174 047	52 294 078
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	104 500	104 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 500	104 500
Summa anläggningstillgångar		52 278 547	52 398 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		170 231	200 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 157	34 006
Summa kortfristiga fordringar		208 388	234 474
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		519 535	501 196
Summa kassa och bank		519 535	501 196
Summa omsättningstillgångar		727 923	735 670
SUMMA TILLGÅNGAR		53 006 470	53 134 248

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 300 000	22 300 000
Fond för yttre underhåll		1 843 360	2 164 000
Summa bundet eget kapital		24 143 360	24 464 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		306 939	451 994
Årets resultat		220 460	-465 695
Summa fritt eget kapital		527 399	-13 701
Summa eget kapital		24 670 759	24 450 299
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 462 750	27 857 831
Summa långfristiga skulder		20 462 750	27 857 831
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 395 000	385 000
Skatteskulder		103 005	112 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 956	328 486
Summa kortfristiga skulder		7 872 961	826 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 006 470	53 134 248

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		207 323	-467 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		266 870	265 009
Förändring skatt		-39 483	3 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		434 710	-199 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		69 079	62 332
Förändring av kortfristiga skulder		46 470	35 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		550 259	-102 078
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-146 839	0
Justering inköp av materiella anläggningstillgångar		0	198 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-146 839	198 112
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-385 081	-384 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-385 081	-384 717
Årets kassaflöde		18 339	-288 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		501 196	789 879
Likvida medel vid årets slut		519 535	501 196

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	200 ÅR
Inventarier, verktyg och installationer	5-25 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/kvm

Årsavgift per år dividerat med boarea (kvm)

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000
	33 400 000	33 400 000

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	229 823	162 598
Uppvärmning	319 208	355 869
Vatten och avlopp	136 104	135 394
Fastighetsskötsel och renhållning	142 516	122 568
Kostnad kable-TV mm	102 606	102 028
Reparationer och underhåll fastighet	375 571	1 063 886
Medlemskap SBC	5 510	5 430
Fastighetsförsäkring	28 508	26 968
Fastighetsavgift	59 241	56 901
Lägenheters andel av el	-161 403	-80 625
	1 237 684	1 951 017

Not 4 Administration och förvaltning

	2022	2021
Styrelsearvode	39 880	39 240
Lagstadgade sociala avgifter	5 175	5 475
Ersättningar till revisor, redovisning	35 238	37 454
Övriga kostnader	42 333	19 183
	122 626	101 352

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 536 250	55 536 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 536 250	55 536 250
Ingående avskrivningar	-3 995 739	-3 763 058
Årets avskrivningar	-232 681	-232 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 228 420	-3 995 739
Utgående redovisat värde	51 307 830	51 540 511
Taxeringsvärden byggnader	39 200 000	31 800 000
Taxeringsvärden mark	7 673 000	7 673 000
	46 873 000	39 473 000

Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	808 180	1 006 292
Inköp	367 096	0
Bidrag	-146 838	0
momsavdrag	-73 419	-198 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	955 019	808 180
Ingående avskrivningar	-54 613	-22 285
Årets avskrivningar	-34 189	-32 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 802	-54 613
Utgående redovisat värde	866 217	753 567

Not 7 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
Andelar O2 Vindkraft	190	104 500
		104 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 27.857.750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Totala skulder		
Danske Bank, bundet till 2026-03-31 (2,19%)	7 166 416	7 311 494
Danske Bank, bundet till 2024-12-02 (1,86%)	7 379 963	7 499 966
Ulricehamns Sparbank, bundet till 2023-11-10 (1,03%)	7 130 000	7 250 000
Danske Bank, rörlig (ränta 2022-12-31, (3,34%))	6 181 371	6 181 371
	27 857 750	28 242 831

Av ovanstående skulder förfaller 25.932.750 kr (få 26.317.831) efter 5 år

Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Varav kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7 395 000	385 000
	7 395 000	385 000

Styrelsens namnunderskrifter

Ulricehamn


Lennart Jakobsson
Ordförande


Pär Fritzson


Ingrid Hesslefors


Helge Hesslefors


Torbjörn Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/2-2023

BDO Göteborg AB


Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åsunda Sjöstad 1 i Ulricehamn
Org.nr. 769612-8797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsunda Sjöstad 1 i Ulricehamn för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *u*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åsunda Sjöstad 1 i Ulricehamn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 17/3 - 2023

BDO Göteborg AB



Peter Karlsson

Auktoriserad revisor