



Årsredovisning

1/1 2022 – 31/12 2022

Brf Asplickan

Org nr 769627-6299

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Asplockan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Tobias Guldstrand	ledamot	ordförande
Bertil Larsson	ledamot	
Yvonne Elmgren	ledamot	
Peter Stomberg	ledamot	
Adrian Schön	ledamot	
Katarina Johannesson	suppleant	
Maria Kronblad	suppleant	
Thor Ebbe Weijmer	föreningsrevisor, ordinarie	
Göran Rudholm	föreningsrevisor, suppleant	
Jorma Liikaluoma	valberedning	
Johan Sigurdson	valberedning	

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 löper mandattiden ut för ledamöter Tobias Guldstrand, Bertil Larsson och Yvonne Elmgren.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 220524.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-17 och kungjordes 2015-09-21.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Asplockan 12, 3 st flerbostadshus med totalt 60 st bostäder med en boarea på 3 916,3 kvm, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Åsbogatan 16/Arlagatan 2-4, Borås. Under husen finns parkeringsgarage med totalt 53 st bilplatser varav 14 st är laddplatser.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
1	1,5 rok	38,2
23	2 rok	1 167,2
30	3 rok	2 179,7
<u>6</u>	4 rok	<u>531,2</u>
60 st		3 916,3

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 288 000 kr varav för byggnaderna 78 888 000 kr.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar. I och med det positiva kassaflödet har föreningen detta år kunnat amortera extra på sina lån med 500 000 kr. Styrelsen har för avsikt att även kommande år amortera föreningens överlikviditet. Detta för att minska föreningens räntekostnader och stärka kapitalet vid framtida investeringar i föreningens fastighet. Månadsavgiften höjs med 8% från 1 januari 2023.

Kapitaltillskott	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering enligt plan	210 000 kr	210 000 kr	210 000 kr
Extra amorteringar	500 000 kr	965 000 kr	1 000 000 kr
Summa Kapitaltillskott	710 000 kr	1 175 000 kr	1 210 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Asplockans Parkerings AB. Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom, föreningens underhållsplan är nu klar.. Utöver normalt löpande underhåll har man påbörjat med att se över och injustera värmesystemet.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Borås Energi och Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi och Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Borås Elnät	El
Schindler Hiss AB	Hissar
Telia Sonera Sverige AB	Bredband/TV/Telefoni

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 (fg år 9) av föreningens bostäder överlåtits.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 644	3 546	3 530	3 675
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-287	61	256	355
Soliditet (%)	69	69	68	68
Driftsnetto (tkr)	1 339	1 521	1 814	1 939
Årsavgifter (kr/kvm)	716	716	716	716
Lån (kr/kvm)	10 823	10 996	11 296	11 605
Bokfört värde byggnad & mark (kr/kvm)	35 494	35 756	36 044	36 333

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 543 000	958 585	585 523	61 011	97 148 119
Disposition av föregående års resultat:		240 930	-179 919	-61 011	0
Årets resultat				-286 972	-286 972
Belopp vid årets utgång	95 543 000	1 199 515	405 604	-286 972	96 861 147

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	405 605
årets förlust	-286 972
	118 633

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	556 451
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-279 778
i ny räkning överföres	-158 040
	118 633

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 556 451 kr enligt föreningens 30 åriga underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 476 188 kr.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		3 644 086	3 545 715
Summa rörelseintäkter	1	3 644 086	3 545 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 072 583	-1 798 021
Övriga externa kostnader	3	-152 849	-149 793
Personalkostnader	4	-79 374	-77 117
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5, 6	-1 141 558	-1 141 558
Summa rörelsekostnader		-3 446 364	-3 166 489
Rörelseresultat		197 722	379 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-484 875	-318 215
Summa finansiella poster		-484 694	-318 215
Resultat efter finansiella poster		-286 972	61 011
Resultat före skatt		-286 972	61 011
Årets resultat		-286 972	61 011

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 8	138 900 266	140 030 228
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 573	16 169
Summa materiella anläggningstillgångar		138 904 839	140 046 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		138 954 839	140 096 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och hyresfordringar		114 522	42 756
Övriga fordringar		107 750	79 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 688	154 613
Summa kortfristiga fordringar		436 960	277 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		698 188	575 600
Summa kassa och bank		698 188	575 600
Summa omsättningstillgångar		1 135 148	852 956
SUMMA TILLGÅNGAR		140 089 987	140 949 353

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 543 000	95 543 000
Fond för yttre underhåll		1 199 515	958 585
Summa bundet eget kapital		96 742 515	96 501 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		405 605	585 524
Årets resultat		-286 972	61 011
Summa fritt eget kapital		118 633	646 535
Summa eget kapital		96 861 148	97 148 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	11	42 144 500	42 854 500
Summa långfristiga skulder		42 144 500	42 854 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	210 000	210 000
Leverantörsskulder		200 502	68 841
Skatteskulder		55 980	54 200
Övriga skulder		286 900	259 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 957	353 951
Summa kortfristiga skulder		1 084 339	946 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 089 987	140 949 353

Noter

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	120 år (0,83 %)
Inventarier, verktyg och installationer	5 år (20%)

Skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 803 853	2 803 853
Debitering El o Vatten	479 493	379 945
Hyror garage och parkeringsplatser	345 600	346 936
Övrigt	15 140	14 981
	3 644 086	3 545 715

I föreningens nettoomsättning ingår försäljning till Asplockans Parkerings AB med 345 600 kr (fg år 346 936 kr). Dotterbolaget administrerar uthyrning av garageplatser till de boende.

Not 2 Fastighetens driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	207 758	211 293
Löpande underhåll	336 721	140 957
Hisskostnader	104 690	115 785
Besiktningkostnader	0	3 500
Elkostnader	655 365	506 993
Uppvärmning fjärrvärme	255 985	256 482
Vatten o avlopp	107 571	107 851
Renhållning o sophämtning	135 550	133 809
Fastighetsförsäkring	57 071	53 447
Kabel TV	152 661	209 061
Övriga fastighetskostnader	15 331	16 744
Elvaco abbonemang	15 000	15 000
Fastighetsskatt	28 880	27 100
	2 072 583	1 798 022

Not 3 Förvaltning och administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	119 764	119 505
Övriga administrativa o förvaltn kostnader	33 086	30 288
	152 850	149 793

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	60 000	57 150
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 874	16 467
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	79 374	77 117

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	146 810 000	146 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 810 000	146 810 000
Ingående avskrivningar	-6 779 772	-5 649 810
Årets avskrivningar	-1 129 962	-1 129 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 909 734	-6 779 772
Utgående redovisat värde	138 900 266	140 030 228
Taxeringsvärden byggnader	78 888 000	62 710 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	17 600 000
	98 288 000	80 310 000
Bokfört värde byggnader	128 230 266	129 360 228
Bokfört värde mark	10 670 000	10 670 000
	138 900 266	140 030 228

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Asplockan 12.
Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 117 434 382 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	57 978	57 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 978	57 978
Ingående avskrivningar	-41 809	-30 213
Årets avskrivningar	-11 596	-11 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 405	-41 809
Utgående redovisat värde	4 573	16 169

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	484 875	318 215
	484 875	318 215

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 417 000	51 417 000
	51 417 000	51 417 000

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	41 304 500	42 014 500
	41 304 500	42 014 500

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 42 354 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,89	2023-06-28	16 917 000	16 917 000
SEB ränta 221231	3,20	obundet	25 437 500	26 147 500
Kortfr. del av långfr. skuld			-210 000	-210 000
			42 144 500	42 854 500
Kortfristig del av långfr skuld			210 000	210 000

Föreningen har under året amorterat 500 000 kr extra.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tobias Guldstrand
Ordförande

Yvonne Elmgren

Bertil Larsson

Peter Stomberg

Adrian Schön

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thor Ebbe Weijmer
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asplickan /769627-6299/

Som föreningsvald revisor har jag granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Asplickan för räkenskapsåret 2022-01-01---2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionsred. Det innebär att jag 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. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att förlusten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås

Thor Ebbe Weijmer
Föreningsvald revisor

Deltagare

TOBIAS GULDSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 15:30:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS GULDSTRAND

Datum

Tobias Guldstrand
hej@tobiasguldstrand.com

Leveranskanal: E-post

BERTIL LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 07:59:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Bertil Larsson

Datum

Bertil Larsson
bertil@conpera.se

Leveranskanal: E-post

YVONNE ELMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 16:13:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE ELMGREN

Datum

Yvonne Elmgren
yvonne@adminit.se

Leveranskanal: E-post

ADRIAN SCHÖN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 10:23:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADRIAN SCHÖN

Datum

Adrian Schön
adrianschon92@gmail.com

Leveranskanal: E-post

PETER STOMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-11 16:26:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER STOMBERG

Datum

Peter Stomberg
peter.stomberg64@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 10:58:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOR EBBE WEIJMER

Datum

Thor Ebbe Weijmer
te.weijmer@telia.com

Leveranskanal: E-post