

Årsredovisning

för

Brf Ulricehamnshus nr 1

765500-1191

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ulricehamnshus nr 1 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen innehar fastigheterna Aspen 3 och 4 innehållande 8 lägenheter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Aktuell underhållsplan är framtagen.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte utfört några större renoveringar under året utan endast löpande underhåll.

Hyesavgiften höjdes under året med 10 % för att möta kostnads- och ränteökningar.

Flerårsöversikt (kkkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	480 000	436 000	412 000	384 000
Resultat efter finansiella poster	6 229	-1 640 935	-240 561	-1 754
Soliditet (%)	-15	-14	57	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	937	851	804	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 802	4 958	1 735	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	150	188	0
Räntekänslighet (%)	5	6	2	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	368	308	267	0

Upplysning vid förlust

Föregående års stambyte i lägenheternas badrum ökade kostnaderna för reparationer som medförde en förlust under för räkenskapsåret 2024. Styrelsen bedömer vid signering av årsredovisningen att den ansamlade förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 540	-91 026	1 384 972		-1 640 936	-338 450
Förändr uppskrivn fond			-32 582	32 582		0
Omklassificering		91 026		-91 026		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 640 936	1 640 936	0
Årets resultat					6 229	6 229
Belopp vid årets utgång	8 540	0	1 352 390	-1 699 380	6 229	-332 221

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-91 026
Förlust från fg år	-1 640 936
Förändring uppskrivningsfond	32 582
årets vinst	6 229
	-1 693 151

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 693 151
	-1 693 151

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	479 999	435 999
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		479 999	435 999
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-270 324	-1 888 953
Förvaltningskostnader		-54 306	-80 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 944	-60 944
Summa rörelsekostnader		-385 574	-2 030 044
Rörelseresultat		94 425	-1 594 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		182	123
Räntekostnader		-88 378	-47 014
Summa finansiella poster		-88 196	-46 891
Resultat efter finansiella poster		6 229	-1 640 936
Resultat före skatt		6 229	-1 640 936
Årets resultat		6 229	-1 640 936

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

1 889 861

1 950 805

Summa materiella anläggningstillgångar

1 889 861

1 950 805

Summa anläggningstillgångar

1 889 861

1 950 805

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

500

0

Övriga fordringar

10 442

5 596

Summa kortfristiga fordringar

10 942

5 596

Kassa och bank

Kassa och bank

299 272

444 267

Summa kassa och bank

299 272

444 267

Summa omsättningstillgångar

310 214

449 863

SUMMA TILLGÅNGAR

2 200 075

2 400 668

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 540

8 540

Uppskrivningsfond

1 352 390

1 384 972

Summa bundet eget kapital

1 360 930

1 393 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 699 380

-91 025

Årets resultat

6 229

-1 640 936

Summa fritt eget kapital

-1 693 151

-1 731 961

Summa eget kapital

-332 221

-338 449

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 378 750

2 458 750

Summa långfristiga skulder

2 378 750

2 458 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

80 000

80 000

Leverantörsskulder

840

145 367

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

72 706

55 000

Summa kortfristiga skulder

153 546

280 367

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 200 075

2 400 668

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 229	-1 640 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	60 944	60 944
Betald skatt		752	329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		67 925	-1 579 663
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-500	4 500
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 599	-119
Förändring av leverantörsskulder		-144 527	126 235
Förändring av kortfristiga skulder		17 706	-18 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 995	-1 467 548
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 700 000
Amortering av lån		-80 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	1 650 000
Årets kassaflöde		-144 995	182 452
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		444 267	261 815
Likvida medel vid årets slut		299 272	444 267

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	50 år
Markanläggningar	20 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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-480 000	-436 000
	-480 000	-436 000

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	20 315	18 192
Värme	134 522	111 043
Vatten och avlopp	33 640	28 286
Städning och renhållning	12 564	16 135
Reparation och underhåll av fastighet	14 663	1 656 608
Kabel-Tv	18 146	11 961
Fastighetsskatt	13 792	13 040
Fastighetsförsäkringspremier	22 682	21 819
Förbrukningsinventarier	0	11 869
	270 324	1 888 953

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 239 771	1 239 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 239 771	1 239 771
Ingående avskrivningar	-673 938	-645 576
Årets avskrivningar	-28 362	-28 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-702 300	-673 938
Ingående uppskrivningar	1 384 972	1 417 554
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-32 582	-32 582
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 352 390	1 384 972
Utgående redovisat värde	1 889 861	1 950 805

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 058 750	2 138 750
	2 058 750	2 138 750

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	60 944	60 944
	60 944	60 944

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 560 000	2 560 000
	2 560 000	2 560 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-19

Ulricehamn 2026-04-19

Kim Kihlman
Ordförande

Moa Sandberg

Thea Liveng

Daniel Svensson

Carlos Peñaloza Aravena

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-19

Carlos Peñaloza Aravena
Revisor

Årsredovisning

för

Brf Ulricehamnshus nr 1

765500-1191

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ulricehamnshus nr 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-04-19. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ulricehamn 2026-04-19

Kim Kihlman

Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Ulricehamnshus nr 1s ordinarie föreningsstämma 2026-04-19.

§1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Kim Kihlman.

§2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes Carlos Peñaloza Aravena.

§3 Justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Moa Sandberg.

§4 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

§5 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025 föredrogs.

§6 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

§7 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -1 693 151, skulle disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	-1 693 151
------------------------	------------

§8 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

§9 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

§10 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Moa Sandberg
Kim Kihlman
Thea Liveng
Daniel Svensson
Carlos Peñaloza Aravena

§11 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

Protokollförare

Kim Kihlman

Carlos Peñaloza Aravena

Justeras

Moa Sandberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulricehamnshus nr 1

Org.nr 765500-1191

I egenskap av revisor har jag granskat räkenskaperna för Brf Ulricehamnshus nr 1 för tiden 2025-01-01 - 2025-12-31 och får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har funnit att räkenskaperna för ovanstående period är förda med noggrannhet och i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och behållningen av bankkonto samt skuldkonto stämmer överens med bankens årsbesked.

Då revisionen inte givit anledning till anmärkning föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Ulricehamn 2026-04-19

Carlos Peñaloza Aravena