

Bostadsrättsföreningen

Ulla Lyckas väg 1

Org.nr: 769633-1045

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 1, organisationsnummer 769633-1045, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal, Västra Götalands län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-15.

På fastigheten är uppfört sju (7) byggnader i två plan, med 22 lägenheter. Husen är utrustade med frånluftsvärmepump i varje bostadslägenhet och innehåller separat mätare för varmvatten. Alla bostadslägenheter har uteplats (altan) och i anslutning till lägenheterna, en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats med tillhörande eluttag. Byggnaderna blev färdigställda under 2018.

Lägenhetsbeskrivning

Samtliga bostadslägenheter har ett kök med vit- eller grålackerade luckor och lådfronter. Köket är vidare utrustat med spishäll, underbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys, köksfläkt och diskbänk. Badrummen innehåller WC/D-tvätt med tvättställ och dusch med glasdörrar på nedre plan, badkar som tillval alternativt dusch på övre plan samt framdragen el för möjlighet att montera handdukstork.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Patrik Kihlström
Ledamot	Jörgen Schmitt
Ledamot	Mikael Magnusson
Ledamot	Ida Fredh Fredriksson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Josef Bergerheim Parameter Revision AB
----------------------	---

Valberedning

Valberedningen har bestått av Axal Andersson, Sagåsvägen 13 och Kimmy Berntsson, Sagåsvägen 29 för år 2025-2026.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: STRETERED 1:1

Fastigheten har en del i en samfällighet som har lokalgata och parkering som ändamål.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Totalyta (m²):

2 376

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	22
Summa	22

Underhållsplan

Underhållsplan finns sedan 2022 upprättad av Kb förvaltning (föreningens tidigare ekonomiska förvaltning). Uppdatering av den görs av styrelsen löpande efter utförda åtgärder enligt plan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2024	Utförd av S. Holmgrens Väst AB
Markarbeten ink asfaltering	2024	Utförd av Ellges Entreprenad AB
Service av värmepumpar	2025	Utförs av S. Holmgrens Väst AB
Målning av ändträ	2026	Utförs av AB Bröderna Andersson måleri

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2025 utfördes service av alla värmepumpar.

Styrelsen har beslutat sänka årsavgiften med 15,5% från och med 2025-04-01.

Lån med förfallodag 2025-02-28 har omförhandlats och bundits på 2 år, med räntan 2,82%.

Medlemsinformation

42 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 42

42 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 688	1 759	1 474	1 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	- 345	- 109	148
Soliditet ¹ , %	77	76	76	76
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	674	736	616	616
Skuldsättning / kvm	10 356	10 480	10 604	10 729
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 356	10 480	10 604	10 729
Sparande / kvm	303	235	249	299
Räntekänslighet	15.4	14.9	18.0	18
Energikostnad / kvm	51	39	33	15
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	94	98

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 250 000	484 101	- 724 508	- 344 534	81 665 059
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		310 762	-310 762		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-340 441	340 441		0
Balanseras i ny räkning			- 344 534	344 534	0
Årets resultat				195 540	195 540
Belopp vid årets utgång	82 250 000	454 422	- 1 039 363	195 540	81 860 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 039 363
Årets resultat	195 540
Totalt	- 843 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	310 762
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 154 585
Totalt	- 843 823

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 688 282	1 758 709
Övriga rörelseintäkter		38 253	0
Summa rörelseintäkter		1 726 535	1 758 709
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-386 204	-742 319
Administration och förvaltning	4	-108 679	-93 816
Personalkostnader	5	-55 858	-55 853
Avskrivningar		-562 939	-562 939
Summa rörelsekostnader		-1 113 680	-1 454 927
RÖRELSERESULTAT		612 855	303 782
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 575	26 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 890	-674 922
Summa finansiella poster		-417 315	-648 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		195 540	-344 534
RESULTAT FÖRE SKATT		195 540	-344 534
ÅRETS RESULTAT		195 540	-344 534

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	105 128 036	105 659 654
Inventarier, verktyg och installationer	8	133 112	164 433
Summa materiella anläggningstillgångar		105 261 148	105 824 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 261 148	105 824 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	36 815	80 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 854	48 159
Kundfordringar		282 576	344 814
Summa kortfristiga fordringar		461 245	473 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 266 599	879 035
Summa kassa och bank		1 266 599	879 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 727 844	1 352 650
SUMMA TILLGÅNGAR		106 988 992	107 176 737

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		82 250 000	82 250 000
Fond för yttre underhåll		454 422	484 101
Summa bundet eget kapital		82 704 422	82 734 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 039 363	-724 508
Årets resultat		195 540	-344 534
Summa fritt eget kapital		-843 823	-1 069 042
SUMMA EGET KAPITAL		81 860 599	81 665 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 300 000	11 600 553
Summa långfristiga skulder		13 300 000	11 600 553
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 300 000	11 600 553
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 304 997	13 300 000
Leverantörsskulder		49 270	66 939
Övriga skulder		4 122	3 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 004	540 202
Summa kortfristiga skulder		11 828 393	13 911 125
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 828 393	13 911 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 988 992	107 176 737

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	612 855	303 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	562 939	562 939
Summa	1 175 794	866 722
Erhållen ränta	7 575	26 606
Erlagd ränta	-424 890	-674 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	758 479	218 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	12 371	-181 555
Förändring av rörelseskulder	87 729	69 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 579	106 795
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-295 556	-295 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 556	-295 556
Årets kassaflöde	563 023	-188 761
Likvida medel vid årets början	879 035	1 067 796
Likvida medel vid årets slut	1 266 599	879 035

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr): Rörelsens huvudintäkter

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter: Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 514 040	1 613 765
Hyresintäkter		
Kabel-TV	73 656	73 656
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 528	8 929
Avgift andrahandsupplåtelse	8 820	0
Debiterade vattenkostnader	87 648	61 599
Övriga intäkter	590	759
	100 586	71 288
Totalt nettoomsättning	1 688 282	1 758 709
Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	121 150	93 428
Sophämtning	56 477	75 688
	177 628	169 117
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 195	23 500
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	1 259	47 222
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	73 690	73 656
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 006	36 006
Samfällighetskostnader	37 995	37 995
	82 001	74 001
Reparationer		
Reparationer	47 432	14 382
Underhåll		
Underhåll	0	340 441
Totalt operativ drift och underhåll	386 204	742 319

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 680	4 680
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	14 686	17 812
	54 561	54 062
Revision		
Revisionsarvode	29 375	25 375
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 317	1 298
Konsultarvode	350	0
Bankkostnader	5 085	4 755
Hyra lokal	450	0
Övriga kostnader	3 862	3 646
	20 063	9 699
Totalt administration och förvaltning	108 679	93 816

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	42 500	42 500
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	13 358	13 353
Totalt personalkostnader	55 858	55 853

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 600 000	26 600 000
Summa:	26 600 000	26 600 000

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	108 850 000	108 850 000
Utgående anskaffningsvärden	108 850 000	108 850 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 190 346	- 2 658 728
Årets avskrivningar	- 531 618	- 531 618
Utgående avskrivningar	-3 721 964	-3 190 346
Utgående redovisat värde	105 128 036	105 659 654
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 692 000	32 120 000
Taxeringsvärde mark	20 856 000	19 360 000
	53 548 000	51 480 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	313 750	313 750
Utgående anskaffningsvärden	313 750	313 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 149 317	- 117 996
Årets avskrivningar	- 31 321	- 31 321
Utgående avskrivningar	- 180 638	- 149 317
Utgående redovisat värde	133 112	164 433

Not 9. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto ABRF	36 750	80 540
Skattekonto	65	102
Summa	36 815	80 642

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2026-08-25	0,890 %	11 304 997	11 600 553
Stadshypotek	2027-03-01	2,820 %	13 300 000	13 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 604 997	24 900 553
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 304 997	-13 300 000
			13 300 000	11 600 553

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se punkter under rubriken "Underhållsplan".

Underskrifter

Möln dal enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08

Patrik Kihlström
Ordförande

Jörgen Schmitt
Ledamot

Mikael Magnusson
Ledamot

Ida Fredh Fredriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

John Patrik Kihlström

Styrelseledamot

Serienummer: 97de96c507ed20[...]e337654046f74

IP: 81.233.xxx.xxx

2026-05-13 13:16:07 UTC



IDA FREDH FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: f9aed5138cf296[...]6b91a195a59e0

IP: 81.224.xxx.xxx

2026-05-13 15:57:48 UTC



JÖRGEN SCHMITT

Styrelseledamot

Serienummer: fd2185c6e4f934[...]3474f51dba260

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-13 17:31:43 UTC



Carl Mikael Tobias Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 312fe79797e50a[...]241dc48e80002

IP: 78.70.xxx.xxx

2026-05-13 21:38:59 UTC



JOSEF LASSE BERGERHEIM

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-05-14 09:39:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: HEIUD-9I7LV-5CXON-FOQGS-66N28-1YHR8

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.