

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Ulricehamnshus 5
Org nr: 716447-7189



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilaga

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Ulricehamnshus 5 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blocket 3 i Ulricehamns kommun. Fastighetens byggnader är uppförda 1990 och det finns 36 lägenheter. Fastighetens adress är Stenmursgatan 1-9 i Ulricehamn. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
2 rum och kök	9	Antal garage	28
3 rum och kök	18	Antal p-platser	23
4 rum och kök	3		
5 rum och kök	6		

Total tomtarea 13 715 m²

Total bostadsarea 3 276 m²

Total lokalarea 530 m²

Årets taxeringsvärde 37 877 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 240 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning
Telia	Fiber
Vattenfall	El
Volitva	Elbilsladdning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 287 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 372 tkr för de närmaste 30 åren, vilket innebär en årlig kostnad om 379 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 309 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadkomplettering	2010–2011
Värmepannor	2005–2010
Garageportar	2015
Tak	2017
Markarbete	2017
Installation radonsug	2018
Byte av balkongdörrar	2018
Utvändig målning fönster	2018
Huskropp fasader	2019
Markytor, asfaltering	2020
Huskropp utvändigt, balkonger & fasader målning	2020
Installationer, åtgärder mot radon	2020
Markytor	2022
Installationer (laddstolpar)	2023
Gemensamma utrymmen	2024
Installationer, ventilationsisolering vind	2024
Huskropp utvändigt (hängrännor)	2024
Markytor (dränering)	2024
Lekplats	2025
Markytor (dränering)	2025
Markytor, mur	2025

Planerat underhåll

	År
Renovering kvartersstuga	2026
Målning av fastigheten utvändigt	2026
Byte radiatorer	2027
Relining av avloppsvattensystem	2029
Värmepannor	2029–2035
Takrenovering	2030
Fönsterbyte	2040

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Gustavsson	Ordförande	2027
Elin Borgström	Sekreterare	2026
Richard Hallifax	Vice ordförande	2027
Per Utbult	Ledamot	2027
Barbara Eklöf	Ledamot	2026
Magnus Johansson	Ledamot	2026
Sebastian Jansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Rudenstén	Suppleant	2026
Kristoffer Gustavsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	Revisor	2026
Eva Edman	Förtroendevald revisor	2026
Charlotta Roxenrot	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Lundgren	2026
Margareta Lilja	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att upprätta årsredovisning enligt K3-regelverket.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt avviker från den normala verksamhetens påverkan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7)

Styrelsen har ordet

Brf Ulricehamnshus nr 5 har haft ett framgångsrikt 2025 där stora renoveringsprojekt har genomförts och planerats. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls den 29 april med god uppslutning av medlemmar.

Under våren lät föreningen förnya vår lekplats och integrerade den då med vår stora uteplats. I samband med detta byttes även sargar runt landen på framsidan av husen.

Bakom hus 3,5 och 7 renoverades under hösten muren framför uteplatserna. Den gamla stödmuren byggd av slipers togs bort och ersattes med en stödmur byggd av mursten.

Samtidigt dränerades det vid ett av garagen och lades ner ny dagvattenledning.

Föreningen drabbades tyvärr av en vattenläcka även i år. I en lägenhet rostade ett avloppsrör sönder under diskbänken och orsakade vattenskador. För att förebygga eventuella fler vattenläckor inköptes vattenlarm till samtliga lägenheter. Föreningen har även låtit byta ventiler för inkommande vatten i flertalet lägenheter.

Brandsläckarna i alla lägenheter har i vanlig ordning kontrollerats.

Utomhus har det installerats ytterligare en robotklippare på framsidan av hus 7. All gräsklippning sköts nu av föreningen. Flera av planteringarna i området har skötts om av frivilliga medlemmar under året. Anläggning av en äng har påbörjats. Ett nytt träd har planterats på baksidan av husen. Frukträden har beskurits och fått lite mer utrymme innanför näten. Ett antal nya fågelholkar och insektshotell har monterats upp. Fågelholkarna hade glädjande nog hyresgäster under sommaren.

Som vanligt har det anordnats en vårstädning och en höststädning där medlemmarna har hjälpt till att hålla ordning på vårt område genom att rensa i rabatter och på plattläggningar, städa gemensamhetsförråd, plantera blomlådor, ta fram utemöbler och ställa in desamma på hösten. Städ dagarna har avslutats med en gemensam måltid.

Föreningen har lagt ut farthinder i området för att få trafiken att sakta ner.

Föreningen har köpt in ytterligare verktyg som kan lånas av de boende

Planering av kvartersstugerenovering har pågått under hösten och kommer att utföras i början av 2026. Bl a kommer då all belysning att bytas ut till LED-lampor.

För att vår hjärtstartare ska bli mer tillgänglig har föreningen köpt ett värmeskåp för montering utomhus på kvartersstugan. Föreningen sökte bidrag för detta i Ulricehamns Sparbanks Ulricafond och fick det beviljat. Skåpet kommer att monteras upp i samband med renoveringen av kvartersstugan.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att måla om fastigheten utvändigt. Där tar vi hjälp av Riksbyggen som administrerar det hela. Ommålningen kommer att ske våren 2026.

Styrelsen har börjat undersöka möjligheter till gemensamt bredband och TV samt även gemensam el. Detta kommer att presenteras på föreningsstämman 2026.

Ordförande och vice ordförande har varit på konferens anordnad av Riksbyggens Intresseförening samt även deltagit i utbildningar, även dessa anordnade av Riksbyggen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 426	2 312	2 205	2 156	1 990
Resultat efter finansiella poster*	47	-251	122	378	4 109
Soliditet %*	37	39	39	38	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	695	652	625	615	563
Energikostnad kr/kvm*	67	52	55	45	50
Sparande kr/kvm*	165	210	226	299	292
Skuldsättning kr/kvm*	3 513	3 585	4 266	4 366	4 771
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 081	4 166	4 266	4 366	4 771
Räntekänslighet %*	5,9	6,4	6,8	7,1	8,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 587 006	2 098 769	4 653 111	-251 146
Disposition enl. årsstämmobeslut			-251 146	251 146
Reservering underhållsfond		309 000	-309 000	
Årets resultat				47 343
Vid årets slut	2 587 006	2 407 769	4 092 965	47 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 401 965
Årets resultat	47 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	-309 000
Summa	4 140 308

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 140 308**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 426 302	2 294 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 711	22 702
Summa		2 454 013	2 317 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-982 147	-1 440 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 161	-349 172
Personalkostnader	Not 6	-160 392	-40 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-578 988	-552 547
Summa rörelsekostnader		-2 103 688	-2 381 890
Rörelseresultat		350 326	-64 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 293	141 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-372 275	-328 206
Summa finansiella poster		-302 983	-186 681
Resultat efter finansiella poster		47 343	-251 146
Årets resultat		47 343	-251 146

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 372 145	19 133 855
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 372 145	19 133 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		20 426 145	19 187 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 354	21 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 768	119 332
Summa kortfristiga fordringar		162 122	141 247
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 774 165	3 725 178
Summa kassa och bank		3 774 165	3 725 178
Summa omsättningstillgångar		3 936 287	3 864 625
Summa tillgångar		24 362 432	23 054 281

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 587 006	2 587 006
Fond för yttre underhåll		2 407 769	2 098 769
Summa bundet eget kapital		4 994 775	4 685 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 092 965	4 653 111
Årets resultat		47 343	-251 146
Summa fritt eget kapital		4 140 308	4 401 965
Summa eget kapital		9 135 084	9 087 740
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 198 885	10 413 385
Summa långfristiga skulder		10 198 885	10 413 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 170 400	3 232 800
Leverantörsskulder		1 267 361	101 690
Övriga skulder		191 876	62 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	398 826	155 924
Summa kortfristiga skulder		5 028 463	3 553 156
Summa eget kapital och skulder		24 362 432	23 054 281

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	350 326	-64 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 988	552 547
	929 314	488 082
Erhållen ränta	58 582	141 525
Erlagd ränta	-306 916	-328 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	680 980	301 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 164	-19 687
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 472 349	-230 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 143 165	51 677
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-1 817 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 817 278	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-276 900	-327 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-276 900	-327 600
Årets kassaflöde	48 987	-275 923
Likvida medel vid årets början	3 725 178	4 001 101
Likvida medel vid årets slut	3 774 165	3 725 178

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Not 15

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det har inte gjorts någon omräkning av tidigare års balans- och resultaträkningar. Kassaflödesanalysen har dock räknats om för att vara jämförbar och presenteras enligt K3:s uppställningsform.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar då man från och med år 2025 tillämpar komponentavskrivningar. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut. Föregående år skrevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning.

I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några förändringar i redovisningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	15
Balkong	Linjär	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 242 764	2 130 732
Hyrer, garage	126 000	126 726
Hyrer, p-platser	30 468	31 578
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42	0
Rabatter	-3 565	0
Elavgifter	32 927	6 436
Summa nettoomsättning	2 426 302	2 294 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	15 157	4 605
Övriga lokalintäkter	4 100	3 292
Övriga ersättningar	8 459	14 812
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-7
Summa övriga rörelseintäkter	27 711	22 702

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-497 859
Reparationer	-286 858	-131 135
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 834	-65 080
Försäkringspremier	-59 410	-51 002
Kabel- och digital-TV	-3 375	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 315	-8 965
Serviceavtal	-17 900	-15 940
Obligatoriska besiktningar	-7 123	-36 404
Snö- och halkbekämpning	-52 895	-149 086
Ersättningar till hyresgäster	-15 000	0
Förbrukningsinventarier	-48 117	-103 673
Fordons- och maskinkostnader	-4 139	-32 312
Vatten	-160 390	-106 889
Fastighetsel	-93 107	-90 004
Sophantering och återvinning	-108 905	-99 536
Förvaltningsarvode drift	-51 781	-52 399
Summa driftskostnader	-982 147	-1 440 083

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-209 615	-197 400
IT-kostnader	-7 662	-7 947
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 375
Övriga förvaltningskostnader	-113 168	-67 431
Kreditupplysningar	-1 125	-280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 511	-16 664
Representation	-2 788	-2 880
Kontorsmateriel	-4 549	-5 899
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-4 598	-5 103
Övriga externa kostnader	-2 984	-18 033
Summa övriga externa kostnader	-382 160	-349 172

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-20 400	-6 098
Sammanträdesarvoden	-56 950	-20 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 100	-16 050
Övriga kostnadsersättningar	-688	-645
Sociala kostnader	-26 254	3 056
Summa personalkostnader	-160 392	-40 087

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	69 030	141 082
Övriga ränteintäkter	263	443
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 293	141 525

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-372 083	-328 168
Övriga räntekostnader	-2	0
Övriga finansiella kostnader	-190	-38
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-372 275	-328 206

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 298 006	30 298 006
Mark	341 000	341 000
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	1 206 424	0
Byggnad	610 854	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 456 284	30 639 006

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 505 151	-10 952 603
	-11 505 151	-10 952 603

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-573 961	-552 547
Årets avskrivning markanläggning	-5 028	0
	-578 988	-552 547

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 084 139	-11 505 151
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 372 145	19 133 856
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 031 145	18 792 856
Mark	341 000	341 000

Taxeringsvärden

Bostäder	37 200 000	38 600 000
Lokaler	677 000	640 000

Totalt taxeringsvärde
varav byggnader
varav mark
37 877 000 **39 240 000**

30 377 000 31 422 000

7 500 000 7 818 000

Not 10 Långfristiga fordringar
2025-12-31 **2024-12-31**

Långfristiga fordringar

54 000

54 000

Summa långfristiga fordringar
54 000
54 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
2025-12-31 **2024-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier

65 484

59 410

Förutbetalda driftkostnader

0

1 388

Förutbetalt förvaltningsarvode

54 493

40 564

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 791

17 970

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
139 768
119 332
Not 12 Kassa och bank
2025-12-31 **2024-12-31**

Bankmedel

2 271 386

3 212 302

Transaktionskonto

1 502 779

512 876

Summa kassa och bank
3 774 165
3 725 178
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut
2025-12-31 **2024-12-31**

Inteckningslån

13 369 285

13 646 185

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut

-265 200

-265 200

Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut

-2 905 200

-2 967 600

Långfristig skuld vid årets slut
10 074 085
10 413 385

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	0,95%	2026-02-10	2 967 600,00	0,00	62 400,00	2 905 200,00
SPARBANKEN	3,51%	2027-02-10	2 703 600,00	0,00	62 400,00	2 641 200,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-04-30	1 914 000,00	0,00	52 500,00	1 861 500,00
SPARBANKEN	3,29%	2028-05-10	2 967 600,00	0,00	46 800,00	2 920 800,00
SPARBANKEN	3,75%	2028-05-10	3 093 385,00	0,00	52 800,00	3 040 585,00
Summa			13 646 185,00	0,00	276 900,00	13 369 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Sparbanken lån om 2 905 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 11 984 785 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	82 455	17 096
Upplupna driftskostnader	11 168	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 000	0
Upplupna elkostnader	10 587	2 229
Upplupna vattenavgifter	14 270	5 644
Upplupna kostnader för renhållning	7 229	7 522
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 800	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 318	87 870
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 826	155 924

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	58 582	141 525
Erlagd ränta	-306 916	-328 206

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 552 000	28 552 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av digital signatur

Barbro Gustavsson,

Elin Borgström,

Richard Hallifax,

Barbara Eklöf,

Per Utbult,

Magnus Johansson,

Sebastian Jansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB
Revisor

Eva Edman
Förtroendevald revisor

Hållbarhetsredovisning 2025

RBF Ulricehamnshus 5 (716447-7189)

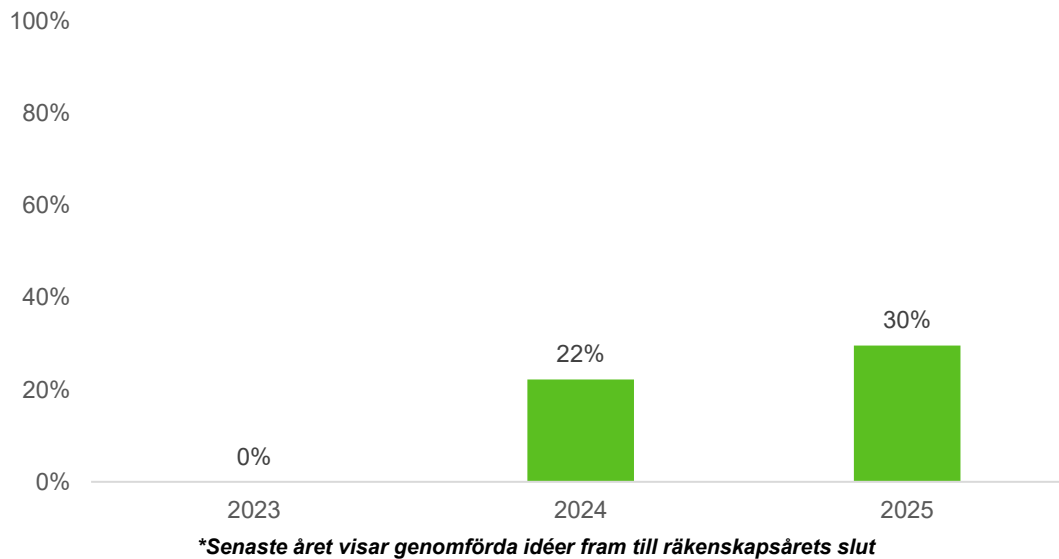


Hållbarhetsidéer

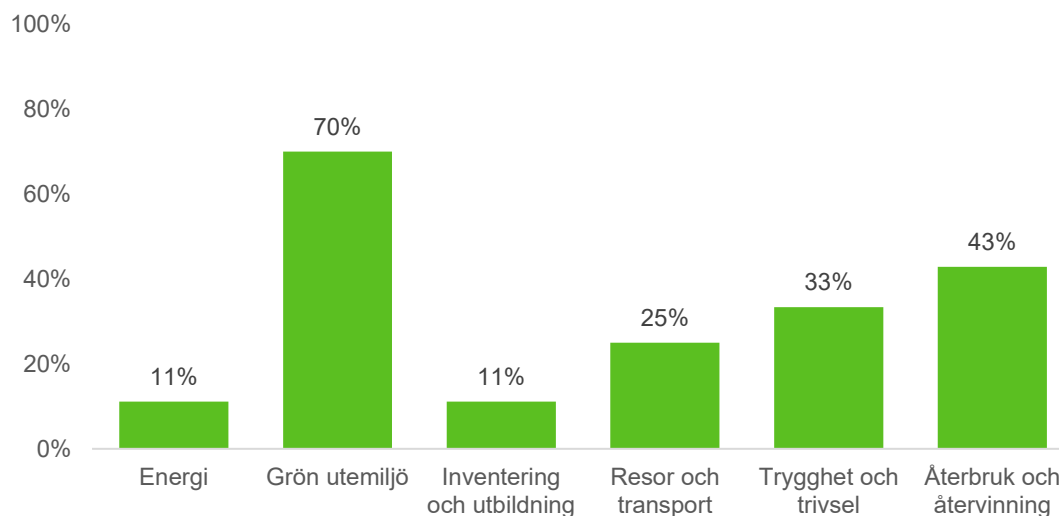
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Ulricehamnshus 5 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Grön utemiljö

Anlagt en äng
Planterat träd
Lämnat kvar rester av löv och gräs
Startat insektshotell
Vattnat med regnvatten
Växter som blommar hela säsongen
Satt upp fågelholkar

Energi

- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- Samlat in matfett

Trygghet och trivsel

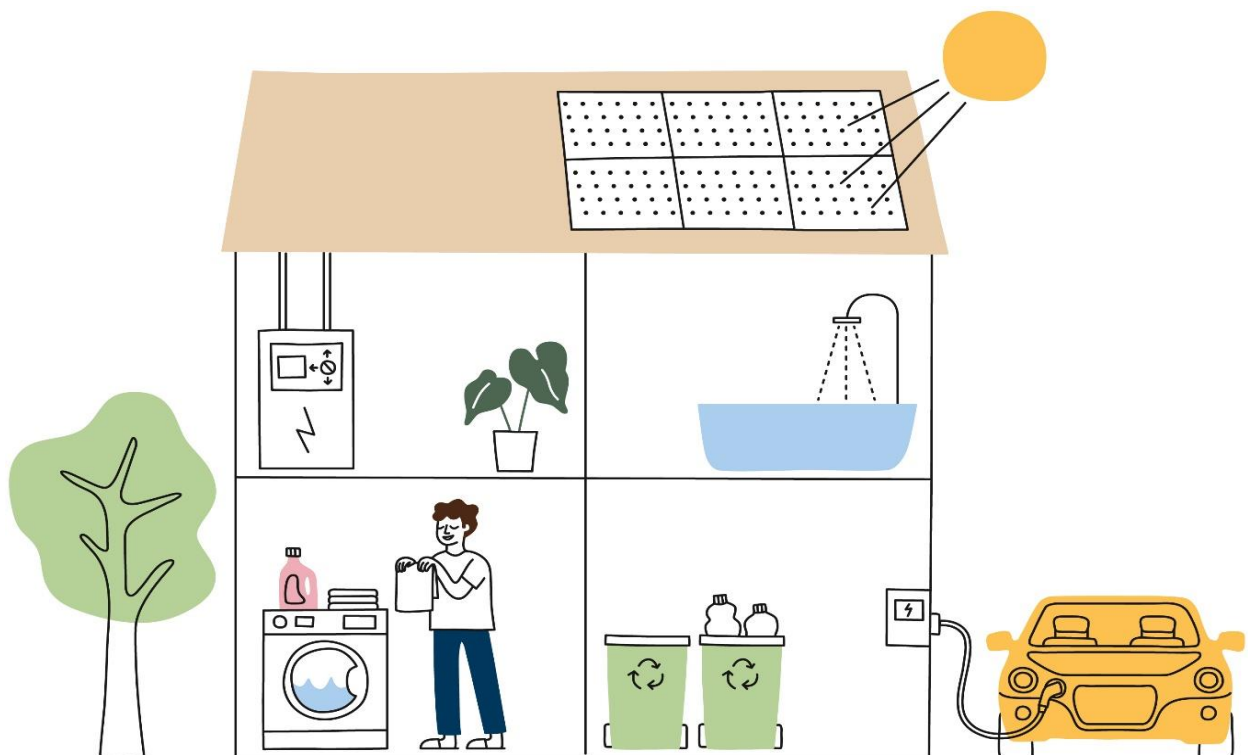
- ✓ Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2032-08-23.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ulricehamnshus nr 5
Org.nr 716447-7189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ulricehamnshus nr 5 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även hänvisning till en bilaga, hållbarhetsredovisning. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med

årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-01 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till

följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ulricehamnshus nr 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 revisorns 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 för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Eva Edman
Förtroendevald revisor