

ÅRSREDOVISNING

Brf Norra Stranden 1 i Ulricehamn
769626-8395

Räkenskapsår
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2 o 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 o 6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Tilläggsupplysningar till resultaträkning	8 o 9
Tilläggsupplysningar till balansräkning	9 o 10
Kassaflödesanalys	11
Underskrifter	12

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 1 i Ulricehamn intygar att resultaträkningen och balansräkningens i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens om originalen.

Ulricehamn den 27 mars 2026


Karin Hermansson

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Norra Stranden 1 i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Ulricehamn Bogesund 1:336, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är enligt Inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening.

Årets taxeringsvärde 74 800 000

Byggsda bostäder är befriade från fastighetsavgift i vårt fall från 2017 och 15 år framöver

Stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma 2017 fastställdes slutligen på ordinarie föreningsstämma 2018

Fastigheten började byggas 2015 och inflyttning skedde i april 2016. Bostadsbyggnaden innehåller 14 våningar med totalt 64 bostadsrätter. I fastigheten finns en gemensamhetslokal på plan 11, övernattingsrum, bastu med relax samt lägenhetsförråd på bottenvåning. Till fastigheten hör två cykelförråd soprum samt separat byggnad för lägenhetsförråd. Föreningen äger tillsammans med Brf Norra Stranden 2 byggnaden Sjöboden, en gemensamhetslokal som kan hyras av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

	Antal	Yta	Tot yta
2 rum o kök	9	53	477
2,5 rum o kök	1	64	64
2,5 rum o kök	10	65	650
3 rum o kök	10	68	680
3 rum o kök	10	69	690
4 rum o kök	9	75	675
4 rum o kök	11	85	935
4 rum o kök	4	131	524
Summa	64		4 695
Carportar	23		
Parkeringsplatser	44		
Laddstolpar	12		

Städning av fastigheten sköts av Dammråttan AB, Ulricehamn.

Övrig tillsyn av fastigheten sker genom LP Vent AB, samt av oss boende i fastigheten.

El- och fjärrvärmeavtal med Ulricehamns Energi, TV bredband genom Sappa, sophantering Ulricehamns Energi AB. Programvara för laddstolpar genom Mobility 4G

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Händelser under året

Under hösten fick vi en vattenskada i teknikrum. Vattnet gick vidare till ett av våra uthyrningsrum. Den typ av vattenskada omfattas inte av försäkringen, för hög självrisk.

Bokföringsnämnden har beslutat att alla Föreningar skall utföra periodiseringar fullt ut av intäkter - kostnader under 2026. Vi har genomfört detta i bokslutet för 2025. Vilket får till följd att kostnaderna ökar.

Bokföringsnämnden har även beslutat att man skall tillämpa avskrivningar på fastigheten enl K-3 metoden. Vi har anpassat beloppet inför 2026. Avskrivningsbehovet ökar med ca 185.000:-/år det beloppet kan vi inte möta med ökade månadsavgifter.

Det som är viktigt i en bostadsrättsförening är att man har ett positivt kassaflöde

Våra hissar har under flera år varit en stor utgiftspost. Vi har nu tecknat ett avtal på fem år genom Schindlers Hiss AB. Vi betalar ett fast belopp för detta. Under kommande period kommer många uppdateringskostnader belastar hissarna, Dessa kostnader ingår i det fasta belopp som vi betalar.

Under hösten har Föreningen varit i kontakt med FR Fastighetsservice AB i Borås. Ett treårigt avtal har undertecknats i januari 2026. De kommer att börja den 1.4.2026. Bolaget tar då över vår ekonomifunktion, städning samt viss kontroll av vår fastighet.

Socialt

Två städdagar med deltagande av föreningens medlemmar har genomförts. Vid dessa bjöds det på fika. I juni genomfördes en gemensam trivselkväll med grillning.

Prognos 2026

Styrelsen beräknar med att vi skall uppnå ett nollresultat enligt kassaflödesmetoden.

Överlåtelse

Under året har överlåtelse skett av en lägenheter i huset.

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelse valda för verksamhetsåret 2025

		Vald till stämman
Klas Holgerson	Ordförande	2026
Karin Hermansson	Kassör	2027
Eva Öhrn	Sekreterare	2027
Thomas Johansson	Ledamot	2026
Ove Wilhelmsson	Ledamot	2026
Sara Öberg	Revisor	2026
Gunilla Olausson	Revisor	2026
Valberedning: Sigvard Ståhl, Helena Claesson och Ulf Holmström, Sigvard sammankallande		2026

Översikt och nyckeltal:	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter tkr	4 208 712	4 083 093	3 809 167
Årsavgifter, kr/kvm, boyta	789	766	710
Soliditet	61%	60%	60%
Kassalikviditet %	172%	168%	165%
Driftskostnader, kr/kvm*	345	297	364
Lån, kr/kvm	11 641	11 845	12 047
Räntekostnader, kr/kvm, boyta	302	332	326
Räntekänslighet**	13%	14%	16%
Energikostnad, kr/kvm boyta	151	129	119
Sparande m2	225	207	146

Förklaring

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomställning)

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningsstillgångar/kortfristiga skulder).

*Driftskostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 4.695 kvm.
Ingår vattenskada beäknad till 75.000:-

Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr /kvm är beräknat på BOA 4.695 kvm

**Räntekänslighet 1,00% av totala låneskulden divideras med årsavgiften

Energikostnader, fjärrvärme, el och vatten

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-308 566
Årets resultat före avsättning	-8 882
Avsättning till inre- och yttre reparationsfond	-140 850

Summa **-458 298**

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- upplysning	2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 208 712	4 083 093
Övriga rörelseintäkter		34 606	24 691
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	2,3,	-1 622 100	-1 396 488
Styrelse och revision	5	-80 164	-63 993
Personalkostnader	4	-39 676	-35 267
Avskrivningar av materiella anläggningar	6	-1 132 701	-1 132 701
Rörelseresultat		1 368 677	1 479 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter		38 675	61 754
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		-1 416 234	-1 560 999
Resultat efter finansiella poster		-8 882	-19 910
Årets resultat		-8 882	-19 910

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysningar	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	138 215 080	139 340 529
Markanläggningar	7	79 183	86 436
Summa anläggningstillgångar		138 294 263	139 426 965
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		14 985	0
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		929	884
Upplupna intäkter		189 176	15 904
Kassa och bank		2 644 225	2 524 046
Summa omsättningstillgångar		2 849 315	2 540 834
Summa tillgångar		141 143 578	141 967 799

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Tilläggs- upplysningar	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 970 000	84 970 000
Fond för inre- o yttre underhåll		1 277 694	1 136 844
Summa bundet eget kapital		86 247 694	86 106 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-308 567	-147 807
Årets resultat		-149 732	-160 760
Summa fritt eget kapital		-458 299	-308 567
Summa eget kapital	10	85 789 395	85 798 277
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		53 694 544	54 654 544
Summa långfristiga skulder		53 694 544	54 654 544
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 965	0
Skulder till kreditinstitut		960 000	960 000
Övriga skulder		37 409	37 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 265	517 025
Summa kortfristiga skulder		1 659 639	1 514 978
Summa eget kapital och skulder		141 143 578	141 967 799
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetspantbrev		64 321 500	64 321 500
Summa ställda säkerheter		64 321 500	64 321 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattningen sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Underhåll - underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital eller beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskriningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader

Markanläggningar

År

100

20

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

2025

2024

2023

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder	3 706 080	3 598 248	3 333 070
Hyror Carport/P-platser	252 000	252 000	253 250
Hyror Sappa	215 040	203 520	192 250
Hyror för uthyrningsrum	8 800	10 200	11 600
Hyror för lokal plan 11	700	2 300	2 100
Hyror för bastu och relax	3 225	2 775	3 100
Hyror för Sjöstugan	3 900	1 100	2 600
Laddstolpar	18 967	12 950	11 200
	4 208 712	4 083 093	3 809 170

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	153 659	193 807	189 152
Fjärrvärme	254 518	246 382	205 161
El	256 346	189 852	231 171
Vatten	230 619	190 539	131 997
Avfallshantering	127 824	132 657	172 066
Sappa	215 709	211 795	196 108
*Fastighetsförsäkring	18 943	62 530	55 200
	1 257 618	1 227 562	1 180 855

Not 3 Underhåll

Löpande underhåll	364 482	168 926	516 979
	364 482	168 926	516 979

Not 4 Fastighetsadministration

Lönekostnad	36 000	32 000	32 000
Sociala avgifter	3 676	3 267	3 267
	39 676	35 267	35 267

*Periodisering har skett för 2025

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31	2025	2024	2023
Not 5 Styrelse o revision			
Styrelsearvoden	62 321	50 960	52 308
Revisionsarvode	3 400	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 442	11 033	9 559
	80 163	63 993	63 867
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	1 125 448	1 125 448	1 125 449
Markanläggningar	7 253	7 253	7 253
	1 132 701	1 132 701	1 132 702
Tilläggsupplysningar till balansräkning			
Not 7 Byggnader och mark			
Anskaffningsvärden			
Byggnader	112 544 830	112 544 830	112 544 830
Markanläggningar	145 067	145 067	145 067
Mark	36 549 584	36 549 584	36 549 584
	149 239 481	149 239 481	149 239 481
Akkumulerad avskrivningar			
Byggnader	10 879 334	9 753 885	8 628 437
Markanläggning	65 884	58 631	51 378
	10 945 218	9 812 516	8 679 815
Bokförd värde vid årets slut	138 294 263	139 426 965	140 559 666
Taxeringsvärde byggnader	66 000 000	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000	8 800 000
Totalt taxeringsvärde	74 800 000	75 800 000	75 800 000
Not 8 Övriga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	205 090	16 788	22 084
	205 090	16 788	22 084

Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

2025

2024

2023

Not 9 Kassa o bank

Företagskonto, fasträntekonto	2 644 225	2 524 047	2 371 411
Styrelsen har beslutat att vi skall ha i likida medel motsvarande vår underhålls fond, samt ett lämpligt rörelsekapital.	2 644 225	2 524 047	2 371 411

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Fond för inre o yttre underh	Årets resultat
Vid årets början	84 970 000	-147 806	1 136 844	-160 760
Disp föreg års resultat		-160 760	140 850	160 760
Årets resultat				-149 732
	84 970 000	-308 566	1 277 694	-149 732

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	2025-12-31	2024-12-31	Räntesats %	Bundet till
Handelsbanken	17 904 544	18 204 544	2,620	2026-10-30
Handelsbanken	16 800 000	17 300 000	2,620	2026-10-30
Swedbank Hypotek AB	19 950 000	20 110 000	2,476	2027-09-24
Avgår kortfristig del	-960 000	-960 000		
	53 694 544	54 654 544		

2025

2024

2023

Not 12 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	699 639	557 978	547 755
	699 639	557 978	547 755

Brf Norra Stranden 1 i Ulricehamn
 Org nr 769626-8395
Årsredovisning 2025-01-01 - 2025-12-31

11 (12)

Kassaflödesanalys	2025	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-8 882	-19 910	-389 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 132 701	1 132 701	1 132 702
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 123 819	1 112 791	742 972
Kassaflödet från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar	-14 985	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-173 317	5 296	-11 566
Förändring av leverantörsskulder	25 965	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	118 696	-20 299	109 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 178	1 097 788	840 484
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar på lån	-960 000	-945 152	-975 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-960 000	-945 152	-975 152
Årets kassaflöde	120 178	152 636	-134 668
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	2 524 046	2 371 410	2 506 079
Likvida medel vid årets slut	2 644 224	2 524 046	2 371 411

Underskrifter

Ulricehamn 2026-02-

23



Klas Holgerson



Karin Hermansson



Thomas Johansson



Eva Öhrn



Ove Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats Ulricehamn 2026-02-

24



Gunilla Olausson
Revisor



Sara Öberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 1 i Ulricehamn Org nr 769626-8395

Gunilla Olausson och Sara Öberg är valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Norra Stranden 1 i Ulricehamn.

För räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och vi tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi bedömer att styrelsen utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån vår granskning tillstyrker vi att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Ulricehamn den 24.7.2026

Gunilla Olausson
Revisor

Sara Öberg
Revisor