

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn

769627-9574

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närheten i Ulricehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Ingvor Åberg	Ledamot	2026
Lena Lilja	Ledamot	2026
Tommy Kjellén	Ledamot	2026
Gunnel Wismén	Suppleant	2026
Heine Sandin	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Peter Karlsson	BDO Göteborg AB	2026

Revisorssuppleanter

Namn	Byrå	Vald till
Niclas Danlo	BDO Göteborg AB	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Ewa Dahlberg	2026
Tina Falkenman	2026

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Fastigheter
Föreningen har fastigheten Ulricehamns Tvingen 5 med adress Storgatan 51 i Ulricehamn.
Taxeringsvärdet är 31 068 000 kr varav byggnad 27 000 000 kr och mark 4 068 000 kr.

Bostäder och lokaler
Fastigheten har 27 st lägenheter. Fördelat enligt följande:

Antal	Typ	
10	2 rum och kök	570 kvm
14	3 rum och kök	1 021,5 kvm
2	4 rum och kök	218,5 kvm
1	Övernattningslägenhet	

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga avtal

El	Ulricehamns Energi
VA	Ulricehamns Energi
Fjärrvärme	Ulricehamns Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Bland årets händelser kan följande nämnas:
Den upprättade underhållsplanen reviderades och under året ingick underhåll av terrassgolvet och avskärmningsväggen.

Trädgårdsgruppen färdigställde den ombyggda framsidan med att plantera växter i urnor av cortenstål.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgar varje år uppgå till minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomi
Föreningens ekonomi är stabil men inför halvårsskiftet gjordes en höjning av avgiften med 5%. (Parkeringsplatserna oförändrade).

Föreningens ekonomi består av medlemsinsatserna samt lån hos bank.

Kapitaltillskott	**2025-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Gjorda amorteringar	342 500 kr	320 000 kr	320 000 kr
Summa Kapitaltillskott	342 500 kr	320 000 kr	320 000 kr

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

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Medlemsinformation

Styrelsen har haft 12 möten. Under året har vår interninformation delats ut 6 gånger. Oftast i samband med att styrelsen haft möte.

Under året har 4 lägenheter sålts. I samband med detta har vi 4 nya medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Rörelseintäkter	1 579	1 537	1 543	1 427	1 561
Balansomslutning	48 159	48 438	48 835	49 365	49 516
Resultat efter finansiella poster	86	-73	-241	25	275
Soliditet (%)	59	59	59	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	828	808	808	740	808
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 639	10 828	11 005	11 182	11 358
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	25 807	26 028	26 237	26 446	26 655
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	230	258	248	363
Räntekänslighet (%)	13	13	14	15	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	157	157	149	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	93	94	94

Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	27 850 000	612 748	173 752	-72 587	**28 563 913**
Disposition av föregående års resultat:		100 000	-172 587	72 587	**0**
Årets resultat				86 280	**86 280**
Belopp vid årets utgång	**27 850 000**	**712 748**	**1 165**	**86 280**	**28 650 193**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 166
årets vinst	86 280
	87 446
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	-12 554
	87 446

I årets resultat ingår avskrivningar med 377 559 kr. Avskrivingar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkas inte föreningens likviditet.

Resultat exluderat avskrivningar 463 839 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden till yttre underhåll till 812 748 kr.

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

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 578 883	1 537 326
Övriga intäkter		7 000	3 842
		1 585 883	**1 541 168**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-581 278	-695 831
Övriga kostnader	4	-96 405	-80 592
Personalkostnader	5	-57 649	-45 250
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 559	-378 610
		-1 112 890	**-1 200 284**
Rörelseresultat		**472 993**	**340 884**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		857	19 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-387 570	-432 577
		-386 713	**-413 471**
Resultat efter finansiella poster		**86 280**	**-72 587**
Resultat före skatt		**86 280**	**-72 587**
Årets resultat		**86 280**	**-72 587**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 710 793	47 071 917
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	21 675	38 110
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		46 732 468	**47 110 027**
Summa anläggningstillgångar		**46 732 468**	**47 110 027**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		49	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 930	46 726
		41 979	**46 773**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 384 092	1 281 597
Summa omsättningstillgångar		**1 426 071**	**1 328 370**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 158 539**	**48 438 397**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 850 000	27 850 000
Fond för yttre underhåll		712 748	612 748
		28 562 748	**28 462 748**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 166	173 753
Årets resultat		86 280	-72 587
		87 446	**101 166**
Summa eget kapital		**28 650 194**	**28 563 914**
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 256 192	6 850 109
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 000 109	12 748 692
Leverantörsskulder		8 066	10 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	243 978	265 336
Summa kortfristiga skulder		**7 252 153**	**13 024 374**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 158 539**	**48 438 397**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		86 280	-72 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 559	378 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**463 839**	**306 023**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 794	-13 021
Förändring av leverantörsskulder		-2 280	3 675
Förändring av kortfristiga skulder		-21 358	-7 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**444 995**	**288 949**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-342 500	-320 000
Årets kassaflöde		**102 495**	**-31 051**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 281 597	1 312 648
Likvida medel vid årets slut		**1 384 092**	**1 281 597**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter intäktförs i takt med utnyttjandet.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens har gjorts i enlighet med stadgarna.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning för byggnad
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadskomponenter:	Antal år
Stomme och grund	145
Inneväggar	145
Takarbeten	45
Fasad	45
Fönster	45
Inre ytskikt	18
Inrede	40
Värme, Sanitet VS	90
Ventilation	80
El	100
Hiss	50
Anläggningsavgift VA	90
Anslutningsavgift Fjärrvärme	90
Anslutningsavgift El	100
Rännor och kopplingar	25

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseintäkter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Bokfört värde byggnad/mark (kr/kvm)
Det bokförda värdet på föreningens byggnad och mark fördelat per kvadratmeter boyta.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 498 428	1 461 876
Årsavgifter parkering	67 255	63 250
Hyra av gästlägenhet	13 200	12 200
	1 578 883	**1 537 326**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	68 839	65 135
Städ	72 060	70 308
Elavgifter	88 648	87 307
Fjärrvärme	99 425	102 878
VA	101 959	93 958
Fastighetsförsäkringar	20 811	19 987
Reparation och underhåll fastighet	0	111 067
Hyra parkeringsplatser	74 415	76 684
Sophämtning	28 555	38 812
Förbrukningsinventarier	10 148	7 030
Förbrukningsmaterial	3 539	4 407
Övriga kostnader	12 878	18 259
	581 277	**695 832**

Reperation och underhåll av fastighet under 2024 avser åtgärder i enlighet med underhållsplan. Styrelsen har valt att inte ta i anspråk underhållsfonden.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Redovisningstjänster	24 230	21 905
Ersättning till revisor	26 000	27 000
Representation	26 224	15 249
Övriga externa tjänster	7 425	6 929
Övriga externa kostnader	12 526	9 509
	96 405	**80 592**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 000	40 000
	50 000	**40 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 649	5 250
	7 649	**5 250**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**57 649**	**45 250**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader	387 570	432 577
	387 570	**432 577**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 377 442	50 377 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 377 442**	**50 377 442**
Ingående avskrivningar	-3 305 525	-2 944 401
Årets avskrivningar	-361 124	-361 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 666 649**	**-3 305 525**
Utgående redovisat värde	**46 710 793**	**47 071 917**
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	4 068 000	4 294 000
	31 068 000	**31 294 000**
Bokfört värde byggnader	37 688 790	38 049 914
Bokfört värde mark	9 022 003	9 022 003
	46 710 793	**47 071 917**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	**35 000 000**

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 862	174 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**174 862**	**174 862**
Ingående avskrivningar	-136 752	-119 266
Årets avskrivningar	-16 435	-17 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-153 187**	**-136 752**
Utgående redovisat värde	**21 675**	**38 110**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 200	17 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 200**	**17 200**
Ingående avskrivningar	-17 200	-17 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 200**	**-17 200**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 056 301	17 998 801
	18 056 301	**17 998 801**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån 985 762 712-0	1,55	2026-11-10	6 850 109	6 940 109
Lån 985 762 727-8	2,74	2027-11-10	6 086 813	6 226 813
Lån 695 286 467-3	2,95	2029-11-10	6 319 379	6 431 879
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-150 000	-90 000
Avgår lån del som klassificeras som kortfristig skuld			-6 850 109	-12 658 692
			12 256 192	**6 850 109**
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 109	12 748 692

Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 240 000kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	42 787	64 742
Övriga upplupna kostnader	67 426	73 541
Förutbetalda hyresintäkter	127 915	121 823
Förutbetalda hyresintäkter parkering	5 850	5 230
	243 978	**265 336**

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

Årsredovisningen beslutades den 9 mars 2026

Ulricehamn

Tommy Kjellén
Ordförande

Ingvor Åberg

Lena Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-09 15:53:56 UTC+00:00 Styrelseledamot

LENA MARITA CHRISTINA LILJA

SE BankID - 08afe3ed-a95a-46a6-9906-c01710001dfb

2026-03-09 16:00:33 UTC+00:00 Styrelseledamot

INGVOR ÅBERG

SE BankID - 2714f6cd-4a78-43f6-a29b-9099081f485e

2026-03-09 16:01:08 UTC+00:00 Styrelseordförande

Tommy Lars Göran Kjellén

SE BankID - 809c75fa-68f0-42f3-9c3b-5cfcbe81f1ed

2026-03-09 16:06:43 UTC+00:00 Revisor

PETER KARLSSON

SE BankID - f9b7ab01-21cb-49fa-bc04-29968f160530

Document ID: 5532aa73-4879-4774-bbc4-860224753651