Bostadsrättsföreningen Skiffern i Ulricehamn

Org.nr: 769639-4571

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skiffern i Ulricehamn, 769639-4571, med säte i Ulricehamn, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-24 hos Bolagsverket.

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	Torbjörn Stenström
Ledamot	Magnus Sellen
Ledamot	Adam Tomas
Suppleant	Camilla Tomas
Suppleant	Kurt Sellén

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

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

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Ulricehamn Skiffern 1-9 samt Ulricehamn Fältspaten 1-6 i Ulricehamn kommun med därpå uppförda byggnader med 15 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Stenmursgatan 2-42.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	2	7	6	-

Total tomtarea:	7987	kvm
Total bostadsarea:	1863	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1734	kvm
- varav hyresrättsarea:	129	kvm

Fastighetsinformation
Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-11-14.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. i försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Telia

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 138 739 kr (264 983) och planerat underhåll för 420 845 kr (151 535).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-03-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

De senaste två åren har varit tunga utgiftsmässigt med avseende på underhåll, taktvätt och målning samt uppdatering av värmesystem. Vi vet att det är mer saker som kommer att behöva åtgärdas under de kommande åren. Styrelsens ambition är att vi ska ha en budget som harmoniserar med de kommande årens utlägg. Föreningen har idag en stabil ekonomi som vi avser att försöka bibehålla.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 överlåtelser skett.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår TV.

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	974	919	903	874
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 568	- 334	86	147
Soliditet, %	51	52	52	52
Sparande kr/ kvm	49	31	175	
Årsavgift/kvm	496	468	462	
Energikostnad kr/kvm	0	0	0	
Räntekostnad kr/kvm	240	161	127	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 587	7 671	7 789	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 152	8 241	8 368	
Skuldkvot	14	15	16	
Räntekänslighet	16	18	18	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	88	88	88	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Överlåtelser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 520 000	471 452	223 560	123 386	- 334 193
Omföring av föreag års resultat				-334 193	334 193
Avsättning till underhållsfond			74 520	-74 520	
Ianspråktagande av underhållsfond			-151 535	151 535	
Årets resultat					-568 352
Vid årets slut	**15 520 000**	**471 452**	**146 545**	**- 133 792**	**- 568 352**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 133 791
Årets resultat	- 568 352
Totalt	**- 702 143**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Disponeras för avsättning till underhållsfond	74 520
Extra avsättning till underhållsfond	199 780
Ianspråktagande av underhållsfond	- 420 845
Balanseras i ny räkning	- 555 598
Totalt	**- 702 143**

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

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	974 322	919 207
Övriga rörelseintäkter	*3*	4 688	3 906
Summa rörelseintäkter		**979 010**	**923 113**
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	*4*	-826 041	-683 008
Personalkostnader	*5*	-29 569	-29 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 508	-239 508
Summa rörelsekostnader		**-1 095 118**	**-952 085**
RÖRELSERESULTAT		**-116 108**	**-28 972**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 247	-305 591
Summa finansiella poster		**-452 244**	**-305 221**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-568 352**	**-334 193**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-568 352**	**-334 193**
ÅRETS RESULTAT		**-568 352**	**-334 193**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	28 821 928	29 061 436
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 821 928**	**29 061 436**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**28 821 928**	**29 061 436**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 055	132 634
Övriga fordringar		142 878	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 828	162 314
Summa kortfristiga fordringar		**321 761**	**294 950**
Kassa och bank			
Kassa och bank		976 178	1 692 105
Summa kassa och bank		**976 178**	**1 692 105**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 297 939**	**1 987 055**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 119 867**	**31 048 491**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 520 000	15 520 000
Överlåtelse		471 452	471 452
Underhållsfond		146 545	223 560
Summa bundet eget kapital		**16 137 997**	**16 215 012**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-133 791	123 386
Årets resultat		-568 352	-334 193
Summa fritt eget kapital		**-702 143**	**-210 807**
SUMMA EGET KAPITAL		**15 435 854**	**16 004 205**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	6 861 800	14 135 175
Summa långfristiga skulder		**6 861 800**	**14 135 175**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**6 861 800**	**14 135 175**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	7 273 375	155 220
Leverantörsskulder		979	147 455
Skatteskulder		293 985	282 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 874	324 256
Summa kortfristiga skulder		**7 822 213**	**909 111**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**7 822 213**	**909 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 119 867**	**31 048 491**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-116 108	-28 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		239 508	239 508
Summa		**123 400**	**210 536**
Erhållen ränta		3	370
Erlagd ränta		-452 247	-305 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-328 844**	**-94 685**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-26 811	-126 364
Förändring av rörelseskulder		-205 052	220 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-560 707**	**-919**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-155 220	-220 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-155 220**	**-220 495**
Årets kassaflöde		**-715 927**	**-221 414**
Likvida medel vid årets början		**1 692 105**	**1 913 519**
Likvida medel vid årets slut		**976 178**	**1 692 105**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	859 459	810 845
Hyresintäkter	114 863	108 362
Totalt årsavgifter och hyror	**974 322**	**919 207**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pant-och överlåtelseavgifter	1 161	572
Övriga intäkter	3 527	3 334
Totalt övriga rörelseintäkter	**4 688**	**3 906**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	420 845	151 535
Lokalhyra	500	2 800
Reparation och underhåll fastighet	138 739	264 983
TV & Bredband	30 420	29 475
Fastighetsskatt	151 110	142 875
Försäkring	30 548	28 872
Porto	94	175
Programvaror	5 232	4 932
Ekonomisk förvaltning	29 333	39 140
Revisionskostnader	9 375	8 750
Pant & överlåtelseavgifter	587	1 150
Bankavgifter	2 189	4 942
Övriga kostnader	7 069	3 380
Totalt övriga externa kostnader	**826 041**	**683 008**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Sociala kostnader	7 069	7 069
Totalt personalkostnader	**29 569**	**29 569**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	23 951 024	23 951 024
Mark	5 987 756	5 987 756
Utgående anskaffningsvärden	**29 938 780**	**29 938 780**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 877 344	- 637 836
Årets avskrivning på byggnader	- 239 508	- 239 508
Utgående avskrivningar	**-1 116 852**	**-877 344**
Utgående redovisat värde	**28 821 928**	**29 061 436**
Varav		
Byggnader	22 834 172	23 073 680
Mark	5 987 756	5 987 756

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Sparbanken 825 847 591-5	2026-08-10	3,19 %	7 190 975	7 263 795
Sparbanken 825 847 604-6	2029-08-10	3,03 %	5 925 000	5 985 000
Sparbanken 965 584 114-7	2025-12-30	3,85 %	0	1 041 600
Sparbanken 145 935 289-2	2028-12-30	3,06 %	1 019 200	0
Summa skulder till kreditinstitut			**14 135 175**	**14 290 395**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 273 375	-155 220
			6 861 800	**14 135 175**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 352 550	17 352 550
Summa:	**17 352 550**	**17 352 550**

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Underskrifter

Ulricehamn enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Torbjörn Stenström
Ordförande

Magnus Sellen
Ledamot

Adam Tomas
Ledamot

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

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Assently: eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2026

Brf Skiffern i Ulricehman ÅR 2025.pdf
(90414 byte)
SHA-512: c1339ca48b0cb7000c382b6d692f7b148b46f
f909c1f03e79759d6c2b108006cdcd2a4abb85ca4d5a31
cc9b4b49f35269770d5c7b446ca7c9ef04af0e7ce47f5

Underskrifter

2026-02-23 18:43:22 (CET)

Adam Tomas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-08 18:33:31 (CET)

Magnus Sellén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-08 17:34:57 (CET)

Torbjörn Stenström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-24 15:47:49 (CET)

Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Brf Skiffern i Ulricehamn ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
eccd0f5e3dd0ee8c8c8de38f90cb207ebbb5729951f95e01fcdb036ff0064a31ca03573a878e4ce96e2b2670b04355b402fca1a44697d4fdb18a5fd0663fd614

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.